

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

21-10-04 / 09-05-05

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

*p.o.*



**MODIFICACIÓN DE DETERMINADOS  
ARTÍCULOS DE LA NORMATIVA  
URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN URBANA,  
RELATIVOS AL SUELO NO  
URBANIZABLE.**

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de -----

21-10-04 / 09-05-05

Alcay, a -----

EL/LA SECRETARÍA

P.O.



**MEMORIA**

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

21-10-04 / 09-05-05

Alcoy, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

## ANTECEDENTES

Con fecha 21 de Octubre de 2004 se aprobó provisionalmente según acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno la modificación de la Ordenanza de Suelo No urbanizable del PGOU de Alcoy, que fue remitida a los organismos autonómicos competentes.

El presente documento refunde el acuerdo adoptado el pasado 21 de octubre, las alegaciones presentadas al mismo y la solicitud que nos han transmitido desde la Conselleria de Territorio y Vivienda.

En otro orden de antecedentes, en diciembre de 1978 se redacta por esta Oficina de Arquitectura Municipal un *"anteproyecto para la instalación de un hotel de dos estrellas en los actuales hostel y chalets de la Font Roja"* de la memoria del cual se extrae la siguiente reseña histórica:

SEMBLANZA HISTÓRICA, EXTRAIDA DE LA "GUÍA DE ALCOY", obra de D. Remigio Vicedo Sanfelipe, Año 1.925.

"Fuente Roja": Párrafo aparte merece este venerado Santuario y ameno sitio.....

En 1.662 vino a Alcoy el Dr. Guerau, junto con D. Luis Merita, previas las licencias diocesanas, comenzaron las obras para edificar una ermita en el mismo sitio donde fueron encontrados los Lirios. Junto al santuario, el Magistrado de la Villa, edificó una pequeña casa para el ermitaño y algunos aposentos para hospedería, quedando dicha ermita bendecida el 21 de agosto de 1.663.....

En 1.720 se hizo la primera reparación en aquella pequeña ermita de la Fuente Roja, volviéndose a reparar en 1.740, y se reedificó de nuevo dándole mayor ensanche en 1.744.....

En éstas condiciones permaneció esta ermita hasta el año 1.884, que después de 140 años en aquellas alturas y expuesta a crueles inclemencias, era preciso se encontrara poco menos que en ruinas amenazando derrumbarse, según dictamen del Arquitecto Mpal. D. José Moltó Valor, que luego se encargó y dirigió las nuevas obras. La voz de unos alcoyanos fervientes devotos de La Inmaculada, dio por resultado una grandiosa romería que se efectuó el domingo 25 de mayo de 1.884, con objeto de bajar la venerada imagen y comenzar la reedificación de una nueva ermita más capaz y más sólida: la dificultad en el acarreo de materiales, hizo concebir el pensamiento de una carretera, y se pensó también en una hospedería. No se durmieron aquellos buenos patricios, y el 21 de junio de 1.886 se puso la primera piedra de la fachada; en 1.888 se colocaron cuatro campanas, donadas por D. Miguel Payá Pascual y el día 14 de junio de 1.891 fue bendecido con gran solemnidad el nuevo Santuario, quedando también terminada la carretera.....

Desde la fecha de construcción del nuevo santuario, se notaba una intolerable falta, en tan delicioso lugar; la necesidad de un albergue.....

El día 9 de octubre de 1.920, comenzó el replanteo sobre el lugar donde se asienta la fuente, para edificar, no un chalet, sino una serie de hermosas viviendas que constituyen una anchurosa calle; 14 chalets van edificados, de un solo piso todos, menos los dos extremos y el centro, que son de dos.... unos modelos acabados de comodidad y elegancia, debidos los planos al arquitecto de las renovaciones D. Vicente Pascual .... En la actualidad se está trabajando en lo que fué antigua hospedería para convertirla en espaciosas habitaciones, fonda, baños, etc..... En 1923, se instaló alumbrado eléctrico: hay teléfono, servicio de automóviles, de modo que, reunidas todas estas ventajas a las naturales ya propias del lugar: cerca de 1.000 mts. sobre el nivel del mar, en medio de un bosque de carrascas, con vistas admirables, un cielo puro y diáfano..... es punto el más apropiado del reino para ser visitado y aún para descansar en los meses de verano....."

El citado proyecto contenía la reforma y acondicionamiento de los chalets y la actuación integral en el antiguo hostel. El anteproyecto no se llevó a cabo y en los años noventa se acometió la rehabilitación del edificio sobre el antiguo hostel que todavía hoy no tiene un uso específico; si bien pretende destinarse al uso educativo-cultural.

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

21-10-04 / 09-05-05

## MEMORIA INFORMATIVA

El término municipal de Alcoy se encuentra enclavado entre dos Parques Naturales, el de Mariola y el de la Font Roja. Recientemente se han aprobado sendos Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, el de la Sierra de Mariola primero según DECRETO 76/2001, de 2 de abril, del Gobierno Valenciano, y el del Carrascal la Font Roja con posterioridad según DECRETO 121/2004, de 16 de julio, del Consell de la Generalitat.

En el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Alcoy, publicado el 14 de septiembre de 1989 (BOP nº 212), establece las Normas Particulares en suelo no urbanizable en la Normativa Urbanística en el Título 9.

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

El objeto de la presente modificación es adaptar la normativa urbanística del Suelo No Urbanizable del municipio de Alcoy, en las zonas incluidas en el PORN de Mariola y de la Font Roja, a las determinaciones contenidas en sendos documentos. Estableciendo que todo aquello que se regule expresamente en la Normativa del PORN prevalece sobre la normativa urbanística del PGOU, siendo de aplicación esta en el resto de zonas. (a cuyos efectos se modifica el Art. 552 de la Normativa Urbanística del vigente PGOU ).

Por otro lado, se establece una ordenación para el área del Santuario de la Font Roja que manteniendo la clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección Forestal y Paisajística, establezca un régimen urbanístico para las edificaciones existentes en dicho ámbito. ( a cuyo efecto se añade un apartado c al Art. 556. donde se regula el área del Santuario de la Font Roja).

Dado el interés histórico y social que comporta el uso hotelero en la zona del Santuario de la Font Roja, y los antecedentes expuestos parece conveniente recuperar el proyecto iniciado en 1978 por esta oficina, y concentrar en la actual ubicación de los chalets el uso hotelero. Para ello se definen a continuación los parámetros que deben mantenerse en la redacción y ejecución del correspondiente proyecto.

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de -----

21-10-04 / 09-05-05

Alcay, a -----

EL/LA SECRETARIO/A  
P.L.

## MODIFICACIONES

### Título 9 – Normas Particulares en suelo no urbanizable

#### Capítulo 1 – Ámbito, categorías y condiciones generales.

*Redacción actual: Artículo 552. Definición y ámbito*

---

1. El suelo no urbanizable comprende aquellas áreas del término municipal que por sus características naturales, paisajísticas y de explotación de recursos primarios, se mantienen apartados de los procesos urbanizadores.
2. Su delimitación se grafía en los planos de clasificación del suelo del PGOU.

*Nueva redacción: Artículo 552. Definición y ámbito*

---

1. El suelo no urbanizable comprende aquellas áreas del término municipal que por sus características naturales, paisajísticas y de explotación de recursos primarios, se mantienen apartados de los procesos urbanizadores.
2. Su delimitación se grafía en los planos de clasificación del suelo del PGOU.
3. En todas aquellas zonas incluidas en el ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Mariola y del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Carrascal de la Font Roja regirán también con carácter prevalente las determinaciones contenidas en dichos Planes.

*Redacción actual: Artículo 556.- Masías tradicionales*

---

1. Las masías edificadas con anterioridad al año 1940, no constituirán en ningún caso núcleo de población permitiéndose, además, su ampliación hasta el doble de la superficie construida en dicha fecha sea cual sea la categoría de suelo no urbanizable en que se encuentren.

2. De la norma contenida en el punto anterior quedan excluidas:

a) Las masías recogidas en el Catálogo con la finalidad de su protección y conservación. Éstas son:

Número 205: Masía Caseta de la Sal.

Número 213: Masía de la Mezquita.

Número 214: Masía Albors.

Número 217: Conjunto rural El Salt.

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de -----

21-10-04 / 09-05-05

Alcay, a -----  
EL/LA SECRETARIO/A  
P.O.

Número 219: Masía Xirillen Nou.

Número 220: Masía Xirillen Vell.

Número 221: Masía del Altet.

Cuyas características figuran en las fichas de los números que anteceden a su denominación en el citado Catálogo.

b) Las comprendidas en el ámbito, Parque Natural del Carrascar de la Font Roja (declarado por el Decreto 49/87 del Consell de la Generalitat Valenciana) cuya delimitación se recoge en los planos 1:5.000, del presente PGOU y a expensas de las determinaciones que contenga al respecto el correspondiente Plan Rector.

Nueva redacción: *Artículo 556.- Masías tradicionales*

---

1. Las masías edificadas con anterioridad al año 1940, no constituirán en ningún caso núcleo de población permitiéndose, además, su ampliación hasta el doble de la superficie construida en dicha fecha sea cual sea la categoría de suelo no urbanizable en que se encuentren.

2. De la norma contenida en el punto anterior quedan excluidas:

a) Las masías recogidas en el Catálogo con la finalidad de su protección y conservación. Éstas son:

Número 205: Masía Caseta de la Sal.

Número 213: Masía de la Mezquita.

Número 214: Masía Albors.

Número 217: Conjunto rural El Salt.

Número 219: Masía Xirillen Nou.

Número 220: Masía Xirillen Vell.

Número 221: Masía del Altet.

Cuyas características figuran en las fichas de los números que anteceden a su denominación en el citado Catálogo.

b) Las comprendidas en el ámbito, Parque Natural del Carrascar de la Font Roja (declarado por el Decreto 49/87 del Consell de la Generalitat Valenciana) cuya delimitación se recoge en los planos 1:5.000, del presente PGOU y a expensas de las determinaciones que contenga al respecto el correspondiente Plan Rector.

c) Las edificaciones existentes en el ámbito del Santuario delimitado en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Carrascal de la Font Roja, a las cuales les serán de aplicación las siguientes Normas:

1. Antigua hospedería y hotel, actualmente reconstruido como ecocentro para los que se establece una calificación de dotacional socio cultural, siéndole de aplicación la ordenanza incluida en el Título 6 Normativa de usos, Catítulo 6 – Uso Dotacional.
2. Santuario de la Font Roja que se califica como dotacional religioso, siéndole de aplicación la ordenanza incluida en el Título 6 Normativa de usos, Catítulo 6 – Uso Dotacional.
3. Antiguos chalets ubicados en la calle Victor Espinós, con uso actual residencial temporal que se califican como uso terciario ( asociado a hotelero y restauración ). siéndole de aplicación la ordenanza incluida en el Título 6 Normativa de usos, Catítulo 5 – Uso Terciario y concretamente los siguientes parámetros:

Tipología de edificación:	Edificación Aislada en bloque exento.
Uso dominante:	Terciario (asociado hotelero y restauración).
Ocupación:	100%
Frente de fachada:	156 metros
Fondo máximo:	13 metros
Altura máxima de cornisa:	7 metros
Número de plantas:	2
Aprovechamiento de cubierta:	No permitido
Sótano y semisótano:	Admisible
Dotación de aparcamiento:	Se resolverá en el entorno según permita la orografía natural.
Condicionantes estéticos:	La edificación armonizará con el entorno y se realizará siguiendo los criterios técnicos, estéticos y medioambientales que se fijen por los Técnicos Municipales.

4. Antigua vivienda unifamiliar y posteriormente caseta del guarda, con uso actual comercial (restaurante) que se califica como terciario siéndole de aplicación la ordenanza incluida en el Título 6 Normativa de usos, Catítulo 5 – Uso Terciario.
5. Edificio de instalaciones e infraestructuras. Dotación de infraestructuras que se califica como dotacional de infraestructuras siéndole de aplicación la ordenanza incluida en el Título 6 Normativa de usos, Catítulo 6 – Uso Dotacional.

Alcoy, 6 de mayo de 2005  
Los Arquitectos Municipales

  
Antonio José Tortajada

  
Josep Briet i Barrachina



  
Daniel Mullor Sanjose

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

21-10-04 / 09-05-05

Alcay, a .....

EL/LA SECRETARIO/A

*p.o.*



## INFORME DE LA CONSELLERIA DE CULTURA Y EDUCACIÓN

13397 Valencia, a 5 de agosto de 2003  
Urbanismo

REGISTRE D'EIXIDA  
Data: 12 AGO. 2003  
Num.: 31479

AE/mc

EXPDTE.: A-422/03  
LOCALIDAD: Alcoy  
EMPLAZAMIENTO: Conjunto de viviendas de la Font Roja  
ASUNTO: Informe patrimonial sobre propuesta de actuación  
INTERESADOS: Ayuntamiento de Alcoy

V. Gen. e. c.

En relación con el asunto arriba referenciado adjunto le remito informe de los Servicios Tecnicos que esta Dirección General asume en su integridad.

EL DIRECTOR GENERAL DE POLÍTICA LINGÜÍSTICA Y PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO

*David Serra Cervera*  
David Serra Cervera



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .....

21-10-04 / 09-05-05

Alcoy, a .....  
EL/LA SECRETARIO/A

*[Handwritten signature]*

Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de ALCOI (Alicante)

INFORME DE LA INSPECCIÓ TÉCNICA DE PATRIMONIO ARTÍSTICO  
SOBRE PROPUESTA DE ACTUACIÓN. ALCOY

ASUNTO: Propuesta de actuación en el conjunto de viviendas  
SITUACIÓN: Paraje de La Font Roja  
POBLACIÓN: Alcoy  
INTERESADO: Dirección General de Promoción Lingüística y Patrimonio Cultural Valenciano

Con fecha de 16 de julio último se recibió copia de la documentación que arriba se menciona. Previamente se mantuvo una conversación con el arquitecto municipal, redactor de la propuesta.

Consiste en dar forma al pliego de condiciones para llevar a cabo el proyecto técnico para la sustitución de los antiguos edificios de viviendas que sufrieron un derrumbe a consecuencia del colapso de las estructuras portantes.

La propuesta que se somete a informe de esta Dirección General parte del hecho de la condición de edificios catalogados que tienen las viviendas existentes, ahora en estado ruinoso, y de las condiciones que regirán en el concurso de proyectos que será convocado al efecto por el Ayuntamiento para la elección del más adecuado a la zona.

Cabe hacer la observación con respecto a las condiciones estéticas de cómo en la conversación mantenida con el arquitecto municipal se hablo de no condicionar los aspectos morfológicos o de los materiales, precisando únicamente la condición peculiar y particular del entorno. De ahí que resulte sorprendente que se hable de los criterios serán establecidos con posterioridad por los Técnicos Municipales.

Se propone informar favorablemente el presente documento de propuesta, con la observación de dejar abiertos los criterios morfológicos, haciendo especial relevancia a la situación del entorno.

Alicante, 29 de julio de 2003

El Arquitecto, Inspector de Patrimonio



Fdo.: Santiago Varela Botella

VIST I PLAU  
EL CAP DEL SERVEI

Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

21-10-04 / 09-05-05

Alcoy, a EL/LA SECRETARIO/A

Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Plano en sesión  
de .....

21-10-04 / 09-05-05

Alcay, a .....

EL/LA SECRETARÍA

P.O.

## ANEXO FOTOGRAFICO

## Anexo Fotográfico



Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

21-10-04 / 09-05-05

Atcoy, a .....

ELILA SECRETARÍA

*E.O.*

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the typed name 'ELILA SECRETARÍA' and the date '21-10-04 / 09-05-05'. The signature is fluid and cursive, extending across the bottom right portion of the document.

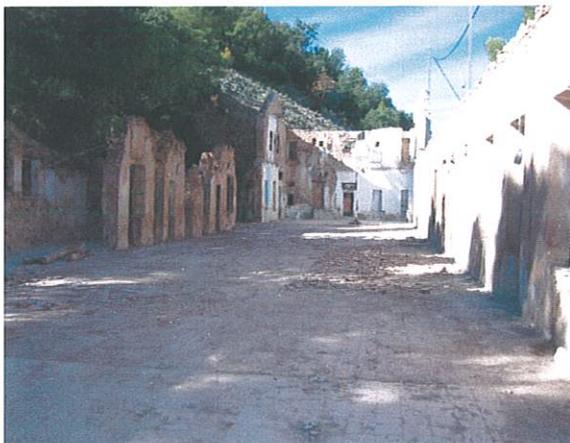


Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de -----

21-10-04 / 09-05-05

Alcay, a -----

EL/LA SECRETARIO/A  
I.O.



Aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
de .....

21-10-04 / 09-05-05

Alcay, a .....

EL ALCAIDE

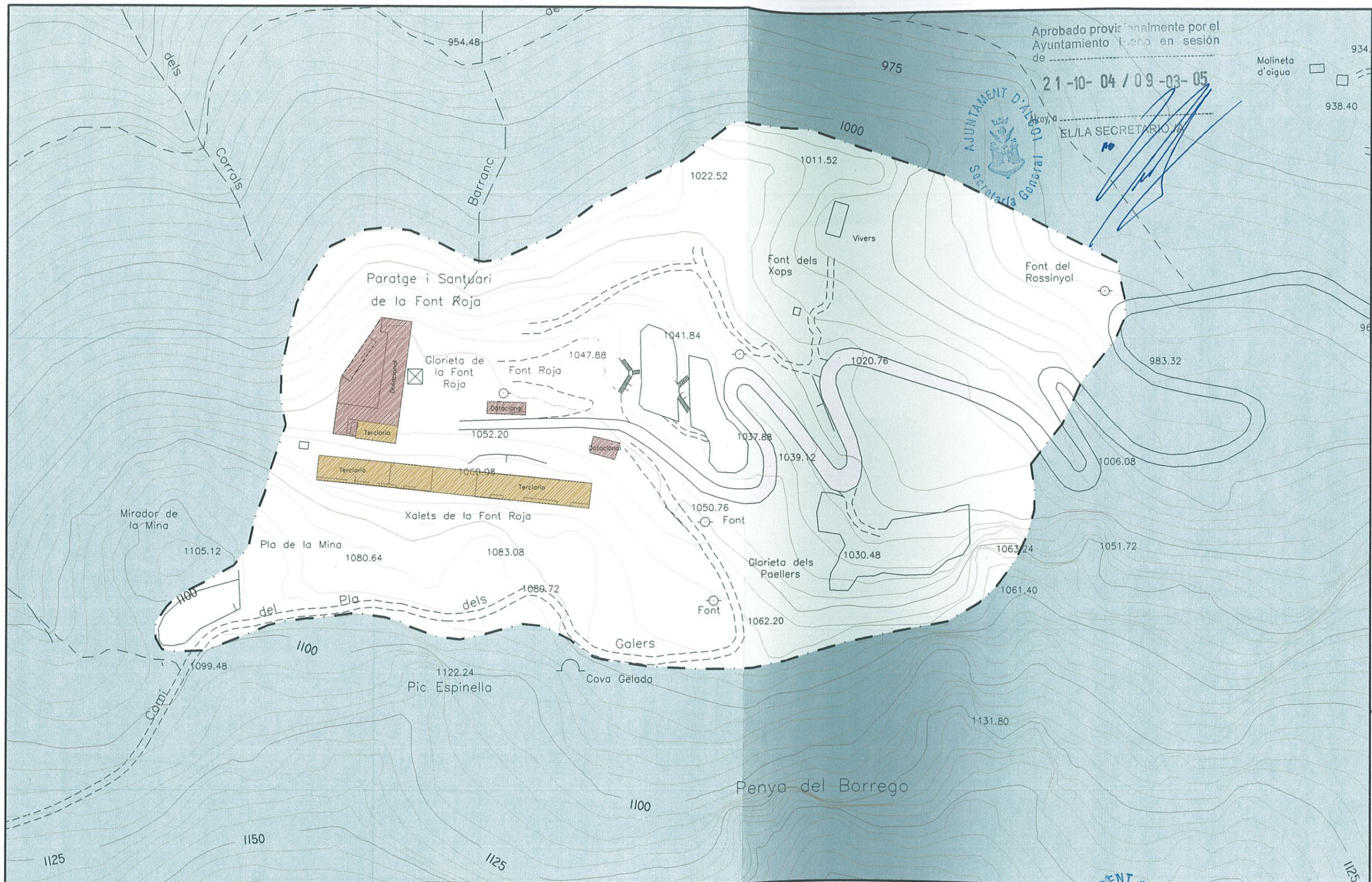
Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcoi en sesión de

21-10-04 / 09-03-05



EL/LA SECRETARIO/A

*[Handwritten signature]*



	Àrea del santuari.
	Terciario.
	Dotacional.
	Red Viària.
	Zona lliure, aparcament.

**EXCEL·LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'ALCOI.**  
 OFICINA D'ARQUITECTURA  
 LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES  
*[Signature]*  
 Fdo.: Josep Briet i Barrachina

CARTOGRAFIA DEL TERME MUNICIPAL D'ALCOI.  
**ENTORN DE LA FONT ROJA.**  
 ALCOI, Octubre de 2004  
*[Signature]*  
 Fdo.: Antonio José Tortajada  
*[Signature]*  
 Fdo.: Daniel Mullor Sanjosé  
 1  
 E. 1:2.000

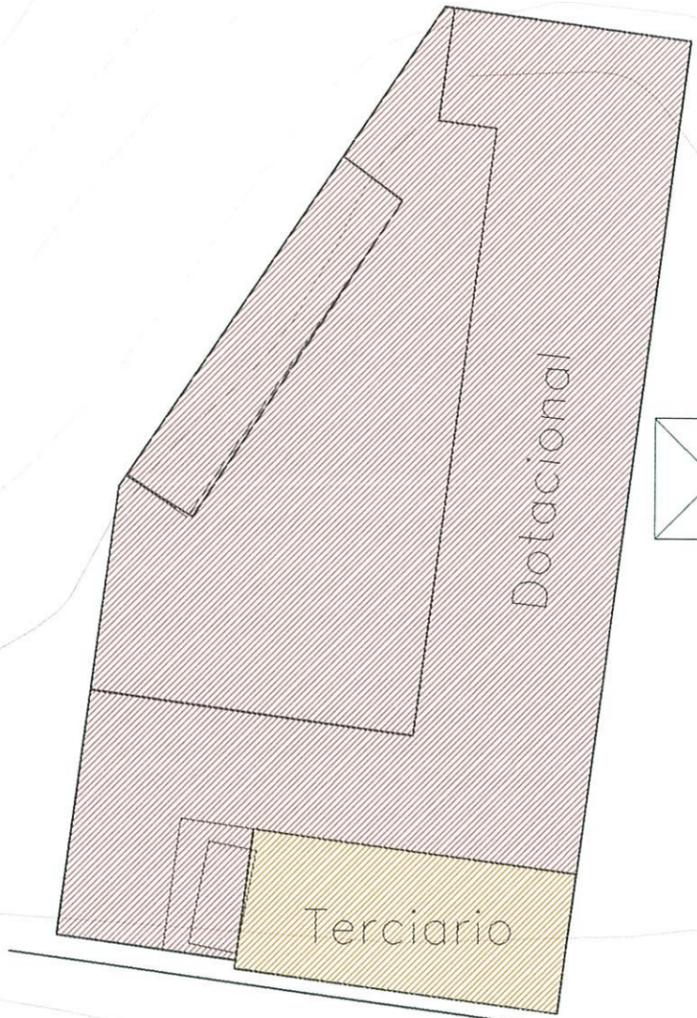
Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de

21-10-04 / 09-03-05

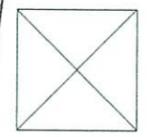
Alcey, a EL/LA SECRETARIO, IA



# Paratge i Santuari de la Font Roja

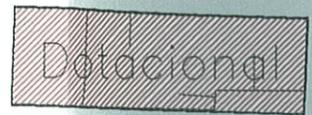


Glorieta de la Font Roja

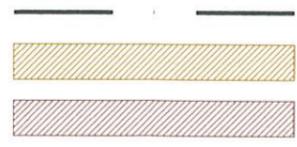
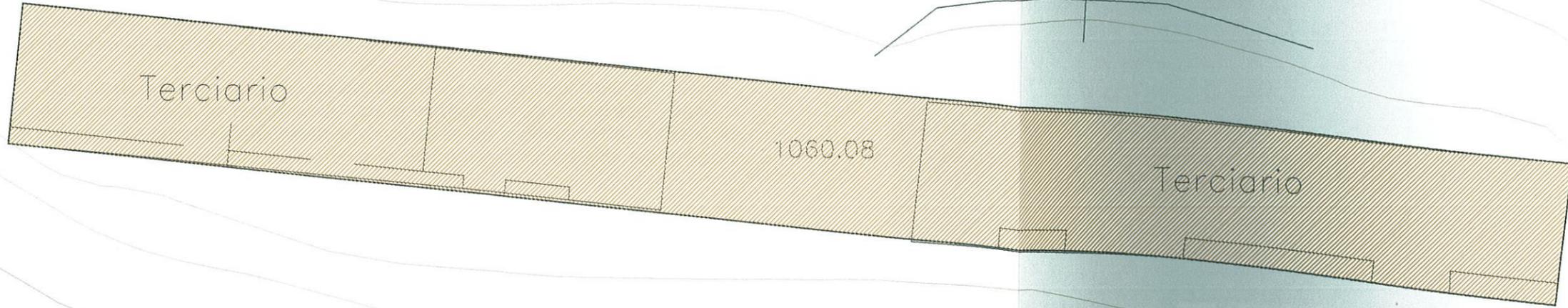
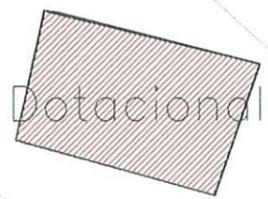


Font Roja

1047.88



1052.20



Área del santuario.  
Terciario.  
Dotacional.  
Red Viària.  
Zona libre, aparcamiento.

**EXCEL·LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'ALCOI.**  
OFICINA D'ARQUITECTURA

CARTOGRAFIA DEL TERME MUNICIPAL D'ALCOI.  
**ENTORN DE LA FONT ROJA.**

LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES

*Josep Briet*  
Fdo.: Josep Briet i Barrachina

*Antonio José Tortajada*  
Fdo.: Antonio José Tortajada

ALCOI, OCTUBRE DE 2004  
*Daniel Mullor Sanjosé*  
Fdo.: Daniel Mullor Sanjosé