

┌ ┌

**Sr. Alcalde de l'Ajuntament  
d'Alcoi**

Plaça d'Espanya, 1  
03801 Alcoi

└ └

, amb DNI núm. , en nom propi i en representació de la **Colla Ecologista La Carrasca-Ecologistes en Acció**, entitat inscrita en el Registre Municipal d'Associacions Veïnals amb el núm. 12 i en el Registre d'Associacions de la Generalitat Valenciana amb el núm. 2.248 de la Secció Primera del Registre Provincial d'Alacant, amb CIF G-03333580 i amb seu social al c/el Camí, s/n d'Alcoi (adreça postal: apartat de correus 252 - 03800 Alcoi),

**EXPOSE :**

Amb data 31 d'agost de 2004 s'ha publicat en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana l'anunci pel qual se sotmet a informació pública la proposta de modificació de l'ordenança de sòl no urbanitzable del Pla General d'Ordenació Urbana d'Alcoi.

Una volta examinat l'esmentat expedient, formulem les següents

**AL·LEGACIONS:**

1. La proposta de modificació indica que inclou "una concreta regulació per a l'àrea del Santuari de la Font Roja", però de fet només regula l'ús urbanístic del conjunt de xalets que conformen l'avinguda del Doctor Espinós (sense aclarir-ho en cap moment).

D'acord amb la zonificació establida pel Pla Rector d'Ús i Gestió del Parc Natural del Carrascal de la Font Roja (PRUG), l'àrea del santuari de la Font Roja es troba dins la zona d'Ús Public Sostenible, concretament (art. 73.2.a) com a Espai d'Ús Naturalístic i Recreatiu Intensiu (NRI).

En aquest espai es permeten "amb caràcter general els usos turisticorecreatius amb fins naturalístics, usos educatius i usos científicoecològics" (art. 74.1 del PRUG). "Aquests usos només podran tindre suport sobre edificacions existents i s'haurà de primar la ubicació en aquells edificis de caràcter tradicional existents al parc" (art. 74.2 del PRUG).

Gran part dels usos específicament permesos pel PRUG (art. 74.4) en els espais NRI, s'han d'establir necessàriament en edificacions ja existents. És el cas, per exemple, d'algunes activitats educatives i científiques, centre d'interpretació, aula de la natura, establiments d'hostaleria, alberg, escoles taller, magatzems per al servei del parc, sanitaris, dutxes, lavabos, menjadors i d'altres serveis públics. Es tracta, en definitiva, de molts usos previstos que han de compartir el limitat espai que correspon a les edificacions existents en l'àrea del Santuari: l'antiga hospederia reconstruïda com un ecocentre, l'ermita-santuari, l'antic conjunt d'habitatges d'ús residencial temporal, l'habitatge del guarda i els serveis públics annexos (art. 52.4 del Pla d'Ordenació dels Recursos Naturals — PORN—).

Per tant, l'aprovació de la proposta que fa l'Ajuntament d'Alcoi comprometria la major part de l'espai disponible per a l'ús hotel·ler, que el PRUG expressament considera un equipament no prioritari (art. 44.4), i automàticament faria inviables altres usos previstos pel PRUG. Cal dir que també s'impediria la instal·lació d'un servei d'alberg en el paratge de la Font Roja, que tot i que tampoc no és prioritari (art. 44.4 del PRUG) sí que compta amb el suport del Parc pel fet de ser un dels requisits per a l'eliminació total a llarg termini de l'acampada als terrenys públics del Parc Natural (art. 44.7 del PRUG).

En conclusió, la pretesa regulació de l'àrea del santuari proposada per l'Ajuntament d'Alcoi no sols no ordena l'àrea completa, sinó que per limitar-se exclusivament al conjunt de xalets de l'avinguda del Doctor Espinós i destinar-los en exclusiva a l'ús hotel·ler i de restauració, impedeix una planificació racional que distribuísca adequadament els diversos usos previstos pel PRUG.

El que caldria per evitar aquest despropòsit és, justament, el que enuncia la proposta de modificació: regular tota l'àrea del santuari. Aquesta regulació requereix, almenys, la delimitació de l'àrea afectada, la distribució racional de l'espai disponible (edificacions, places d'aparcament, accessos...) entre tots els usos i aprofitaments previstos per la normativa del Parc, la definició del radi de protecció de la font (al qual ens referirem més endavant), la ubicació i característiques de les instal·lacions de sanejament de les aigües, etc.

2. Entre els objectius del PORN figuren el d'assegurar el manteniment dels elements i conjunts del patrimoni humà —cultural, històric i arquitectònic— més remarcables (art. 2, lletra c) i el d'establir directrius sobre l'activitat urbanitzadora, de manera que s'assegure la restauració i la conservació d'elements arquitectònics històrics i tradicionals d'interés (art. 2, lletra i). D'acord amb l'article 2.2.b del PRUG, els allotjaments de descans construïts a la Font Roja al començament del segle XX són una part d'aquest patrimoni cultural, que cal protegir i conservar "amb especial atenció".

En coherència amb aquests objectius, l'article 55 del PORN prohibeix "el desmantellament o demolició d'aquells edificis i instal·lacions tradicionals d'interés històric i arqueològic, pels quals es potenciaran les actuacions que

suposen la seua millora, restauració i conservació" i només permet la seua reconstrucció en els "casos en que el seu estat de conservació no permet cap altra actuació".

Així mateix, el PRUG (art. 39.2) prohibeix "el desmantellament o demolició d'aquells edificis i instal·lacions tradicionals d'interés històric i arqueològic, per als quals es potenciaran les actuacions que en suposen millora, restauració i conservació."

Conseqüentment amb aquesta normativa, la regulació, pel que fa als xalets, ha de partir de la prohibició del seu desmantellament o demolició i de l'obligació de conservar els que encara estan en bon estat, rehabilitar els més deteriorats i limitar-se a la reconstrucció dels que ja estan assolats. Això no impedeix que s'hi realitzen "les actuacions singulars necessàries per a l'adequació dels immobles existents als usos d'allotjament, educació no reglada i restauració" (art. 55.4 del PORN).

Amb més motiu quan l'article 55 del PORN no permet "la construcció d'edificacions de nova planta de qualsevol classe" i l'article 38.1 del PRUG "prohibeix, amb caràcter general, tota classe d'edificació de nova planta relacionada amb l'activitat recreativa a l'àmbit d'aplicació d'aquest PRUG, amb l'excepció dels serveis sanitaris i de sanejament de les aigües que siguin necessaris per a eliminar els impactes existents a les zones d'ús públic".

3. A més a més, el conjunt de xalets es troba inclòs en el Catàleg d'Edificis d'Interés d'Alcoi, amb el nivell IV-A (nivell: protecció ambiental, categoria A), la qual cosa obliga a conservar-ne les façanes en la seua totalitat.

El catàleg descriu aquest conjunt com "14 habitatges unifamiliars adossats amb pati posterior, que formen un carrer".

Segons el catàleg, queden prohibides en aquest conjunt:

- les reformes exteriors amb demolició o substitució parcial dels tancaments de la façana exterior;
- l'ampliació de l'edificació que s'entén tant sobre la pròpia edificació com en forma de noves plantes.

Considera actuacions preferents la seua conservació, restauració i consolidació.

Entre les actuacions no preferents figuren les següents:

- reforma de la coberta;
- buidat i reconstrucció interior;
- readaptació de l'edificació;
- reforma interior que supose reorganització dels tancaments dels patis interiors.

Per tant, tornem a insistir que la regulació pel que fa als xalets hauria de deixar ben clar que les actuacions que s'hi duguen a terme han d'estar dirigides en primer lloc a la seua conservació, restauració i consolidació, la qual cosa inclou l'obligació de conservar les façanes en la seua totalitat i la prohibició de l'ampliació (tant sobre les pròpies edificacions com en forma de noves plantes).

Les actuacions permeses (reforma de coberta, buidat i reconstrucció interior, readaptació i reforma interior) encaixen perfectament amb les actuacions admeses per la normativa del Parc per a l'adequació als usos previstes pel PRUG.

4. Ja hem dit que se suposa que la proposta de regulació es refereix exclusivament als edificis (antics xalets d'estiu) de l'avinguda del Doctor Espinós; d'acord amb eixe criteri redactem les al·legacions posteriors.

En l'al·legació primera hem argumentat el que entenem que hauria d'incloure com a mínim una autèntica regulació completa i racional de l'àrea del santuari; però, a banda d'això, considerem que si els autors de la proposta pretenen només regular eixes edificacions (amb l'únic objectiu de facilitar el camí per a la instal·lació d'un hotel de grans dimensions), almenys haurien de fer-ho constar en algun punt del document exposat al públic, ja que d'altra manera les especificacions proposades (d'altura, front de façana, ús dominant, número de plantes...) resulten absurdes, ja que legalment serien aplicables també a totes les edificacions de l'àrea.

5. La regulació proposa com a tipologia d'edificació l'aïllada en bloc exempt, cosa que comporta un canvi, ja que actualment els 14 xalets responen a la tipologia d'edificació agrupada o adossada (variant de l'edificació entre mitgeres).

A hores d'ara es tracta d'una pluralitat d'edificis, amb numeració i accessos diferenciats, que de fet formen una avinguda (l'avinguda del Doctor Espinós). Tant el PORN com el PRUG, quan fan referència a aquests edificis, també tenen en compte aquesta pluralitat: conjunt d'habitatges (art. 52.4 del PORN), allotjaments de descans (art. 2.2.b del PRUG) i xalets de la colònia d'estiu (art. 19.2.d del PRUG). També, com hem indicat en l'al·legació tercera, el Catàleg d'Edificis d'Interés d'Alcoi descriu el conjunt com "14 habitatges unifamiliars adossats amb pati posterior, que formen un carrer".

Aquesta circumstància s'haurà de tindre en compte tant per a la determinació de les altures màximes, del nombre de plantes i dels condicionants estètics.

6. La proposta municipal només considera com a ús dominant el terciari (associat hoteler i restauració), quan —pel que hem exposat en l'al·legació núm. 1— hauria de ser dotacional i terciari, de manera que no es tancara

la porta a la possibilitat d'altres usos previstos en el PRUG que per a ser viables poden requerir almenys una part d'eixe espai.

7. L'altura màxima de cornisa proposada és de 7 metres i 2 el número de plantes; considerem correctes aquestes prescripcions només per als tres edificis de dos plantes del conjunt: els dos situats en els extrems de l'avinguda i l'altre, ja assolat i que s'hauria de reconstruir, en la part central. Pel que fa a la resta, que només consten d'una planta baixa, no és permisible l'augment de la seua altura, d'acord amb l'article 38.2 del PRUG i les prohibicions establides en el Catàleg d'Edificis d'Interés d'Alcoi.
8. Considerem que els soterranis i semisoterranis —declarats admissibles per la regulació— haurien d'estar sempre condicionats a la conservació dels xalets, a la no alteració de les seues façanes i a la no afecció a la font Roja; l'article 19 del PORN estableix que "es podrà definir un radi de fins a 40 m a l'entorn de fonts i brolladors en els quals no siga permesa l'edificació ni les actuacions que pogueren perjudicar la qualitat de les aigües o el manteniment de l'aqüífer".
9. Ens sembla inacceptable que, pel que fa a la dotació d'aparcament, simplement es diga que "es resoldrà en l'entorn segons ho permeta l'orografia natural". El PRUG és molt clar quan estableix que "l'estacionament de vehicles al Parc només és permés als aparcaments especialment condicionats, situats a l'Ermita de Sant Antoni, Paellers de Sant Antoni i Paratge de la Font Roja" (art. 59.6). Pel que fa a la ubicació de nous aparcament, aquesta únicament pot tindre lloc "sobre espais degradats o camps de cultiu" (art. 55 del PORN), inexistents en l'àrea del santuari.

L'article 346 del PGOU d'Alcoi estableix que en els establiments hotelers el nombre d'aparcaments serà el major d'aplicar els estàndars d'una plaça per cada 100 metres quadrats o per cada tres habitacions. De tota manera, la necessitat real d'aparcaments seria molt superior, ja que els usuaris de l'hotel s'hi desplaçarien majoritàriament amb cotxe, atesa la distància fins a la població.

De tot això es desprén que els aparcaments que requeriria una instal·lació hotelera s'haurien de detrarre de l'espai d'aparcament lliure existent en el paratge, que ja presenta greus problemes de saturació, reflectits en el PRUG (articles 46.3, 46.4 i 59.4), els quals s'accentuarien de manera discriminatòria.

D'altra banda, la possibilitat futura de destinar a aparcaments la zona d'acampada pot quedar truncada si no es garanteix la ubicació d'un alberg al paratge de la Font Roja, amenaçada per la regulació proposada (vegeu l'al·legació primera).

Per tant, insistim novament en la necessitat d'una autèntica regulació de l'àrea completa del santuari, ja que la proposta presentada impediria de manera irreversible l'ordenació racional de l'àrea i la resolució adequada dels problemes de saturació que presenta.

10. La proposta de regulació estableix uns condicionants estètics clarament insuficients, per tal com només exigeix l'harmonització amb l'entorn i deixa en mans dels tècnics municipals els criteris tècnics, estètics i mediambientals, sense esmentar els requisits objectius determinats pel Catàleg d'Edificis d'Interés d'Alcoi i els que es desprenen de les disposicions del PORN i del PRUG (veure al·legacions segona i tercera).

11. La modificació de l'ordenança de sòl no urbanitzable és òbviament una iniciativa sobre els xalets de la colònia d'estiu, ja que comporta una decisió sobre la destinació final —i exclouent— d'aquests edificis. És, per tant, un dels supòsits en què es requereix l'informe preceptiu del Consell de Protecció del Parc Natural (art. 19.2.d del PRUG), sense el qual no pot aprovar-se definitivament la proposta.

12. No s'ha fet cap estudi sobre les necessitats d'allotjament en el Parc Natural i en la seua àrea d'influència i encara no s'ha elaborat el Pla d'Ús Públic, que haurà de determinar la capacitat d'acollida del paratge de la Font Roja. És evident que aquesta capacitat és limitada i no permet la instal·lació d'un hotel sense generar impactes ambientals negatius pel que fa a l'ocupació de l'espai, la disponibilitat d'aigua i d'energia, la generació i tractament de residus líquids i sòlids, la disponibilitat d'aparcament, etc. De fet, la zona del santuari és una àrea del Parc altament sensible que a hores d'ara ja acusa la degradació ambiental a causa de la concentració d'activitats que pateix.

La potenciació d'un model de turisme més sostenible en la Font Roja hauria de passar per una aposta decidida per la descentralització i la descongestió de les zones més sensibles. Això implica fomentar i donar suport a una xarxa d'allotjaments petits situats en la perifèria del parc natural, amb la diversitat suficient per a donar servei a diferents classes de visitants: cases rurals de diferents tipologies, petits hotels, albergs, càmpings, etc. Aquests establiments no només tindrien un baix impacte ambiental i possibilitarien un major contacte amb el medi natural, sinó que a més haurien de servir per a la restauració i millora dels masos, la potenciació de l'agricultura ecològica i l'elaboració i comercialització a petita escala de productes propis. És evident, a més, que es tracta d'un model basat sobretot en petites empreses familiars on els beneficis repercuteixen sobre una major quantitat de persones. Aquesta opció sí que és coherent amb les directrius que estableix el PORN, que considera que les àrees recreatives (que inclouen els serveis hostaleria i allotjament) s'han d'instal·lar de manera preferent en l'àrea d'amortiment (art. 50).

Per altra banda, si el que es pretén és instal·lar a Alcoi un hotel de luxe, en un paratge atractiu i singular, el lloc que sembla més idoni és l'àrea del Salt. En aquest enclau trobem un conjunt excepcional: la fàbrica, la casa i els jardins de Brutinel, la cava de Cortés, el jaciment paleolític del Salt i la casa d'estiueig de l'escriptor Juan Gil Albert, i tot això entre els parcs naturals de Mariola i de la Font Roja, a la vora de rutes senderistes i a menys d'un quilòmetre de la ciutat. A més, l'impacte ambiental seria mínim (no hi ha problemes d'accessibilitat, ni de subministrament d'aigua i energia, ni d'evacuació d'aigües residuals) i es contribuiria a la recuperació del patrimoni arquitectònic i cultural.

Per tot el que hem exposat

**SOL·LICITE:**

- Que es tinguen en consideració les al·legacions formulades i que, per tant, no s'aprove el segon apartat de la proposta exposada, referent a la denominada regulació de l'àrea del santuari de la Font Roja.
- Atés que l'Ajuntament ha de garantir el dret a obtenir una resposta en la llengua que utilitzem (article 4.2 del Reglament municipal de normalització lingüística), i d'acord amb l'article 11 de la Llei 4/1983, de 23 de novembre, d'ús i ensenyament del valencià, també sol·licitem expressament que tot allò que ens afecte se'ns comuniqui en valencià.

Alcoi, 30 de setembre de 2004