



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
CONCEJALÍA DE URBANISMO

Aprobación de la **Exposición a información pública** acordada por Junta de Gobierno Local de 23 de agosto de 2017.

LA CONCEJALA-SECRETARIA



  
Sofía Morales Garrido

## MODIFICACION PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL

Artículo 22. Condiciones del uso terciario

OFICINA DEL PLAN GENERAL



# MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL

(borrador para la versión preliminar)

## INDICE

### 1. ANTECEDENTES

A. Acuerdo de suspensión de licencias y encargo de la modificación

B. Trabajos informativos previos

- 1. Realización de un censo actualizado de los locales existentes en el ámbito del PEPCCT.*
- 2. Análisis de los datos acústicos obtenidos de los sensores de ruido instalados por el Ayuntamiento.*

### 2. OBJETIVOS DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

### 4. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS

A. Documentación a la que afecta

B. Contenido del artículo 22 en el plan vigente

C. Propuesta de nueva redacción del artículo 22



# MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL

(borrador para la versión preliminar)

## MEMORIA

### 1. ANTECEDENTES

En el año 2009 el Ayuntamiento de Alicante contrató la redacción del Plan Especial de Protección y Conservación del Centro Tradicional (en adelante PEPCCT) que, en parte, sirvió como revisión parcial del Plan Especial de Edificios Protegibles, vigente desde su aprobación el 21 de diciembre de 1982.

Dicho Plan Especial se aprobó definitivamente por resolución del Conseller de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge de 18 de junio de 2010.

#### A. Acuerdo de suspensión de licencias y encargo de la modificación

Mediante escrito de fecha 15 de julio de 2016, el Concejal Delegado de Urbanismo puso de manifiesto el gran número de actividades recreativas y de pública concurrencia que, actualmente, se concentra en determinadas calles del Casco Antiguo y del Centro Tradicional, a fin de proponer la modificación de los artículos 48 del Plan Especial del Casco Antiguo (PECA) y 22 del Plan Especial de Protección y Conservación del Centro Tradicional (PEPCCT), y concordantes, al objeto de llevar a cabo una nueva regulación encaminada a minimizar, en lo posible, las molestias que tal concentración puede suponer, sobre todo para los vecinos.

Con fecha 26 de julio de 2016, la Junta de Gobierno Local encomendó a los servicios técnicos municipales el estudio, la redacción y propuesta de la modificación, y simultáneamente acordó la suspensión de la tramitación y el otorgamiento de licencias de construcción de edificaciones, ampliación de las existentes, o de acondicionamiento para el cambio de actividad, destinadas a la implantación o ampliación de cafés-teatro; cafés-concierto; cafés-cantante; salas de fiesta; discontecas; salas de baile; pubs; salón-lounge, restaurantes, bares, cafeterías y salones, con música; casinos; salones de máquinas de azar; bingos y otros locales de reunión con ambientación o amenización musical.

El anuncio de suspensión de licencias se publicó en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana nº 7857, de fecha 24 de agosto de 2016.

#### B. Trabajos informativos previos

Las actividades de ocio en el centro histórico de Alicante, conocidas como "tardeo", son toda una atracción para locales y visitantes. La amplia oferta y el buen tiempo característico de esta zona promueven las actividades al aire libre que conllevan, en algunas ocasiones, molestias

para los vecinos de la zona por el elevado ruido.

Para abordar la modificación puntual que nos ocupa se ha realizado un estudio previo de la situación actual de las actividades en el ámbito del PEPCCT así como de los efectos de las mismas respecto al uso residencial de la zona. Dicho estudio tiene dos apartados diferenciados:

1. *Realización de un censo actualizado de los locales existentes en el ámbito del PEPCCT.*

Con el objeto de tratar de armonizar la regulación de las actividades recreativas y de ocio en los ámbitos correspondientes al Casco Antiguo y la denominada Ciudad Tradicional, objeto del presente Plan Especial, se han tenido en cuenta para la elaboración del censo únicamente los establecimientos que se relacionan a continuación de todo el listado que se enumera en el Anexo de la Ley 14/2010 de 3 de diciembre, donde se recoge el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

A partir de los datos de campo obtenidos, se ha considerado necesario establecer una agrupación de actividades en función de los horarios de funcionamiento de la actividad, fundamentalmente del horario máximo de cierre nocturno por ser éste el factor de mayor impacto negativo sobre el uso residencial predominante en la zona. Para ello se ha tenido en cuenta el Decreto 21/2016, de 29 de diciembre, del President de la Generalitat, por el que se regulan los horarios de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, para el año 2017, y se ha tomado el horario de cierre hasta la 1,30 h como criterio para la realizar la siguiente agrupación de actividades, aunque se incluyen en el grupo I actividades con algunas excepciones en este horario:

GRUPO I: Actividades con cierre hasta 1,30 h	GRUPO II: Actividades con cierre después de 1,30 h
1. Restaurantes.	4. Salones de banquetes.
2. Café, bar.	5. Cafés-teatro, Cafés-concierto, Cafés-cantante.
3. Cafeterías	6. Pubs y karaokes.
7. Ciber café.	8. Discotecas.
11. Cines	9. Salas de fiesta.
12. Teatros.	10. Salas de baile.
14. Museos y salas de exposiciones.	13. Salas multifuncionales.
15. Salas de conferencia.	19. Salas de exhibiciones especiales.
16. Salas polivalentes.	21. Salón-lounge.
17. Gimnasios	
18. Ludotecas	
20. Actividades recreativas y de azar	

Con los datos de campo obtenidos, se ha elaborado un plano informativo I-1 de los locales existentes en la zona actualizados a julio de 2017 a fin de analizar también la distribución espacial de los mismos. Las conclusiones del análisis realizado es el siguiente:

- Desde el punto de vista cuantitativo, los resultados han sido los siguientes:
  - Locales del grupo I: Hay un total de 193 establecimientos cuya actividad es la de restaurantes y cafeterías, lo que teniendo en cuenta la población del barrio (5.384 hab), representa un estándar de 35,84 locales/1000 habitantes.
  - Locales del grupo II: 36 establecimientos. Haciendo el mismo cálculo anterior, obtenemos un parámetro de 6,68 locales/1000 habitantes.

Las conclusiones de los anteriores datos son evidentes: la sobreoferta está completamente dirigida a un público externo al propio barrio, circunstancia por otro lado lógica teniendo en cuenta su papel simbólico y su posición central en la ciudad, factores ambos de atracción tanto para los turistas que la visitan, como para parte de la población de la comarca.

- Desde el punto de vista de su distribución espacial, se observa que los locales del grupo II se sitúan fundamentalmente en la calle Castaños y calle del Tío Cuc, y también en la calle Tomás López Torregrosa. Esta clase de locales del Centro Tradicional pertenecientes al grupo II forma parte de un ámbito de mayor dimensión que se extiende hasta el PECA donde se sitúan numerosos locales en los que se desarrolla idéntica actividad, dándose un intenso tráfico peatonal entre ambas zonas, fundamentalmente en horario de tardeo y nocturno, cuando se registra un mayor índice de ocupación y de actividad.

## 2. *Análisis de los datos acústicos obtenidos de los sensores de ruido instalados por el Ayuntamiento.*

El Ayuntamiento de Alicante ha instalado recientemente una red de sensores de ruido que le permite obtener medidas reales de los niveles de ruido las 24 horas del día, con el objetivo de conocer en qué zonas y momentos se registran los picos y si estos superan o no los umbrales límites establecidos en la normativa. El sistema se completa con una página web en el portal del Ayuntamiento desde donde ciudadanos y gestores accedan a la información obtenida por el sistema.

Los sensores acústicos instalados, autónomos e inalámbricos, que son equivalentes a los sonómetros Clase II, realizan medidas de manera continua y transmiten cada minuto el nivel de sonido continuo equivalente. Las ubicaciones de los sensores se definieron teniendo en cuenta aquellos puntos de la ciudad donde se registraron más denuncias por exceso de ruido y mediante acuerdo entre representantes vecinales y técnicos municipales. En el ámbito del PEPCCT, hay instalados un total de 7 sensores cuyo emplazamiento se ha grafiado en el plano de información I-2 de la presente modificación puntual:

- Calle López Torregrosa
- Calle Castaños I (a la altura de calle Médico Pascual Pérez)
- Calle Castaños II (a la altura de calle San Ildefonso)
- Calle Castaños III (a la altura de la calle Villegas)
- Calle Gerona

- Portal de Elche
- Plaza de Gabriel Miró

Como se puede observar la implantación de dichos sensores cubre básicamente la zona con una mayor densidad de locales del Grupo II, coincidente con la zona en la que hay mayores quejas de residentes por ruidos.

Se adjuntan también como plano de información I-3 las gráficas del nivel de ruido obtenido en dichos sensores en el último mes (desde 15 de junio hasta 13 de julio). De la observación de los diferentes gráficos se concluye que:

- La presión acústica se acentúa de manera muy considerable los fines de semana (en horario de tarde y noche de viernes y sábado, y madrugadas de los días siguientes).
- También en los días festivos, ya que el periodo incluido en las gráficas comprende los días de hogueras.
- En la mayoría de ellos, los niveles acústicos muy elevados (superiores a 65 dB, color rojo en la gráfica 1) se mantienen como mínimo hasta las 4:00 h de la madrugada de sábado y domingo.

## **2. OBJETIVOS DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL**

Como se deduce de los datos anteriores y de la observación directa de la actividad en el área que nos ocupa, la actual concentración de locales de ocio del mismo tipo en una parte del casco antiguo supone un importante reclamo para la afluencia de personas procedente tanto del resto de la ciudad como de localidades vecinas y de los turistas que nos visitan, con el consiguiente resultado multiplicador de las molestias que esta circunstancia ocasiona a los residentes, especialmente los fines de semana y épocas vacacionales. Es evidente que esta concentración produce un efecto aditivo en los impactos derivados del intensivo uso del espacio público en una zona de la ciudad caracterizada, además, por una trama urbana de calles estrechas que se ven saturadas por la asistencia masiva de gente, fundamentalmente en las horas nocturnas. Estos efectos son, de manera resumida, los siguientes:

- Aumento muy importante de viandantes en la vía pública.
- Ocupación importante de las áreas peatonales por veladores y terrazas de los locales.
- Concentración de numerosas personas en los accesos y en espacios próximos a los locales.
- Mayor deterioro del espacio público por su utilización intensiva, en ocasiones con comportamientos incívicos.
- Existencia de numerosas terrazas abiertas a la calle en los propios locales.
- Aumento muy considerable del tráfico con vehículo privado en la zona y especialmente en las vías perimetrales, en las horas de máxima afluencia de gente.

Todo ello provoca un notable incremento de la presión acústica en la vía pública, como consecuencia de los efectos aditivos anteriores así como por la frecuente apertura de las puertas de locales con música para atender terrazas o para acceder al local, lo que supone un alto grado de incompatibilidad con el uso residencial, especialmente en horario nocturno.

Por todo ello, el objetivo fundamental de la presente modificación es evitar que se incremente el número de locales de estas características o que se extiendan por el resto del casco antiguo, con la finalidad de impedir que se acentúen o se amplíen las molestias actuales a la totalidad del ámbito regulado por el presente Plan Especial. En última instancia, se trata de mantener, como mínimo, el actual nivel de compatibilidad entre el uso residencial del barrio y las actividades recreativas y de ocio, evitando que se produzca un incremento de los efectos acumulativos que provoca la excesiva concentración de locales de este tipo en esta zona concreta de la ciudad.

La propia Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, deriva a los ayuntamiento la tarea de establecer mediante ordenanzas las condiciones para evitar estos efectos acumulativos, tal como establece el artículo 41: *En zonas de uso dominante residencial, de uso sanitario y docente, y con el fin de evitar efectos acumulativos, la implantación de actividades recreativas y de ocio que incorporen ambientación musical, así como aquellas otras productoras de ruidos y vibraciones, deberán respetar la distancia respecto de cualquier otra actividad, en los términos en que se fije por la administración local para dichas zonas, mediante las ordenanzas o planes acústicos municipales.*

Por último, con la presente modificación también se trata de evitar la generación de áreas monofuncionales desde el punto de vista de la actividad terciaria, adoptando medidas en materia de regulación urbanística con la finalidad de propiciar una mayor mezcla de usos que permitan alcanzar una deseable complejidad de funciones en áreas centrales de la ciudad, objeto esencial para un adecuado equilibrio urbanístico.

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Con la modificación que se propone se intenta garantizar que las nuevas aperturas de locales tengan lugar de una forma ordenada y sostenible, estableciendo, además del parámetro de distancia mínima entre locales que ya figura en la normativa del plan, un nuevo parámetro de densidad máxima referido a locales del mismo tipo, a partir del cual no se permita implantar mas locales en la zona, a la vez que en las que ya hay una acumulación excesiva de locales activos, se pueda ir produciendo en cierto esponjamiento en el futuro como consecuencia de las exigencias de la norma. Además también se propone exigir una superficie interior mínima de local para evitar algunas situaciones observadas en la actualidad en las que la mayor parte de la actividad se desarrolla fuera del propio local, bien en terraza abierta en suelo de su propiedad o en la propia vía pública, al tener éste unas dimensiones exiguas para su función, provocando molestias por el ruido generado en el exterior.

Además de lo anterior, también se considera procedente incorporar a la relación que figura en el vigente artículo 22, epígrafes 4 y 5, mas actividades de las que se recoge en el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos que figura como Anexo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

Por último, también se propone delimitar un Área Saturada (AS) de características similares a la que ya figura en el ámbito del Plan Especial del Casco Antiguo actualmente vigente, así como en algunas zonas concretas del Ensanche y del Área Central próximas al Mercado

Central, y que fueron objeto de regulación y delimitación en la Modificación Puntual nº 24 del vigente PGMO. Para ello se propone incorporar un nuevo plano al Plan especial, plano O6 Área Saturada, en el que se determina gráficamente el área delimitada.

Los argumentos básicos para la delimitación del AAS son los siguientes:

- Los niveles acústicos detectados en horario de "tardeo" (a partir de las 16:00-17:00 h) y hasta altas horas de la madrugada (más de las 4:00 h) en los fines de semana, es totalmente equiparable -incluso en ocasiones los supera- al nivel de ruido que se produce en el AAS definida en el ámbito del PECA, que es prácticamente colindante con el área que nos ocupa.
- El nivel de saturación de locales existente en la actualidad y, por tanto, de los efectos aditivos que los mismos provocan en un área caracterizada por una trama viaria de calles estrechas, en las que la incidencia del ruido ambiente sobre las plantas superiores de uso residencial todavía se acentúa más.

#### 4. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS

##### A. Documentación a la que afecta

La modificación de las ordenanzas que se propone afecta, como se ha indicado anteriormente, exclusivamente al artículo 22

##### B. Contenido del artículo 22 en el plan vigente

#### ARTICULO 22. CONDICIONES DEL USO TERCIARIO

1. *El uso comercial se permite en planta baja, primer piso y en edificio exclusivo. Se prohíben los Hipermercados permitiéndose el resto de las superficies comerciales definidas en el artículo 95 de las Normas Urbanísticas del Plan General siempre y cuando satisfagan el resto de condiciones, especialmente las referentes al cumplimiento de las plazas de aparcamiento.*
2. *El uso de oficina se permite en planta baja, primer piso, edificio exclusivo y plantas de piso siempre que , en este caso, no excedan del 50% de la superficie útil de la edificación.*
3. *El uso de alojamiento temporal se permite únicamente en edificio exclusivo.*
4. *El uso de actividades recreativas y de pública concurrencia tales como bares, cafeterías, pastelerías, heladerías, establecimientos de cocina, servicios de comidas para llevar, salones de banquetes, salas de exposiciones, salas de conferencias y salas de reunión se permitirá en planta baja, planta de piso, siempre que en este caso el uso esté vinculado al de la planta baja, y en edificio exclusivo.*
5. *Los usos de pubs, disco-bares, disco-pubs, salas de fiesta, discotecas y salas de bailes se permitirán en planta baja, planta de piso, siempre que en este caso el uso esté vinculado al de la planta baja, y en edificio exclusivo. Su superficie mínima será de 100 m<sup>2</sup> útiles. La distancia mínima entre dos locales con alguna de estas actividades será de 50m, que se medirá como el recorrido por vía pública existente entre sus accesos.*

### C. Propuesta de nueva redacción del artículo 22

*A fin de poder distinguir con facilidad las partes que se propone modificar del artículo, las modificaciones de los textos realizadas se han sombreado en gris.*

#### ARTICULO 22. CONDICIONES DEL USO TERCIARIO

1. El uso comercial se permite en planta baja, primer piso y en edificio exclusivo. Se prohíben los Hipermercados permitiéndose el resto de las superficies comerciales definidas en el artículo 95 de las Normas Urbanísticas del Plan General siempre y cuando satisfagan el resto de condiciones, especialmente las referentes al cumplimiento de las plazas de aparcamiento.
2. El uso de oficina se permite en planta baja, primer piso, edificio exclusivo y plantas de piso siempre que , en este caso, no excedan del 50% de la superficie útil de la edificación.
3. El uso de alojamiento temporal se permite únicamente en edificio exclusivo.
4. El uso de actividades recreativas y de pública concurrencia de restaurantes, cafés, bares, cafeterías, ciber cafés, cines, teatros, museos, salas de exposiciones, salas de conferencias, salas polivalentes, ludotecas, gimnasios, actividades recreativas y de azar, boleras y billares, pastelerías, heladerías, servicios de comidas para llevar, se permitirá en planta baja, planta de piso, siempre que en este caso el uso esté vinculado al de la planta baja, y en edificio exclusivo. A los efectos de las presentes ordenanzas, estas actividades se consideran incluidas en el Grupo I.
5. El uso de actividades recreativas y de pública concurrencia de salones de banquetes, cafés-teatro, cafés-concierto, cafés-cantante, pubs, karaokes, discotecas, salas de fiesta, salas de baile, salas multifunciones, salas de exhibiciones especiales, salón-lounge, disco-bares y disco-pubs, se permitirán en planta baja, planta de piso, siempre que en este caso el uso esté vinculado al de la planta baja. A los efectos de las presentes ordenanzas, estas actividades se consideran incluidas en el Grupo II.
6. La definición de cada una de las actividades anteriores será la que figura en el Catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos del Anejo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.
7. Se establecen las siguientes restricciones a los usos anteriores:

Para las actividades incluidas en el Grupo II regirá la siguiente regulación :

- Quedan prohibidas en toda la zona delimitada como Área Saturada (AS) en el presente plan especial (plano O6 Área Saturada)
- En el resto del ámbito, se establece una triple condición para su autorización:
  - *Condición de distancia:*

Se establece una distancia mínima de 50 m entre establecimientos de este

mismo grupo.

- *Condición de densidad:*

Se restringen las actividades encuadradas en este grupo II a un máximo de 3, incluida la del solicitante, en el interior de un círculo de 70 m de radio.

- *Condición de superficie:*

La superficie mínima interior del local accesible directamente por el público será de 100 m<sup>2</sup> útiles, excluidas la zona de barra, los aseos y el almacén, no pudiendo ser la superficie donde se desarrolle la actividad exterior (terraza privada) superior a la superficie interior accesible al público.

a) Para la medida de la distancia mínima anterior se procederá de la siguiente manera:

- Se localizará de manera exacta la puerta o puertas de acceso del público al local para el que se solicita la licencia. Si la puerta es paralela a la fachada, esté o no retranqueada, se calculará el punto medio del ancho del hueco practicable y se proyectará en la alineación oficial. Si la puerta no es paralela a fachada, se tomará el punto medio del ancho del hueco en la fachada que sirve de acceso a la puerta. Ambas situaciones se ilustran en los siguientes croquis:



- Dicho punto se tomará como centro del círculo de 50 m de radio. Utilizando el mismo procedimiento descrito en el apartado anterior se determinarán los puntos de los accesos de los locales del mismo grupo más próximos. Se podrá conceder la autorización si ninguno de ellos queda en el interior del círculo trazado.
- Si existe más de una puerta, tanto en el local para el que se solicita la licencia como en los locales existentes, se utilizarán siempre las más desfavorables a efectos de medición de la distancia de 50 m.

b) Para el cálculo de la densidad se procederá de la siguiente manera:

- El centro del círculo de 70 m de radio se determinará según las reglas del apartado b) anterior.
- Una vez trazado el círculo y determinados los puntos de los accesos de los locales más próximos utilizando el mismo procedimiento descrito en los apartados anteriores, se podrá autorizar la actividad si en el interior del círculo quedan como máximo dos locales del mismo grupo en funcionamiento.

c) Todas las instalaciones en cualquier zona deberá contemplar que el nivel de ruido transmitido por impacto en el interior de las viviendas no supere los límites establecidos en la normativa vigente de regulación sobre ruido de carácter local, autonómico o

estatal que sea de aplicación.

- d) Como condición de licencia de nueva apertura o ampliación para los tipos de actividad citados, se exigirá que todo el edificio se encuentre en buen estado constructivo, certificado por informe de técnico competente, y, en su caso, se realice la rehabilitación integral oportuna de todo el edificio, cuando ésta se ubique en un inmueble señalado como "inmueble en ruina o mal estado", o la reparación o consolidación necesaria cuando tenga dictada Orden de Ejecución Municipal.
  - e) Se podrán delimitar nuevas áreas saturadas en las que quedará prohibida la apertura de las actividades incluidas en el grupo II y a las existentes se les exigirá con rigor el cumplimiento de la normativa sectorial que le sea de aplicación.
  - f) Quedan prohibidas en solares, dentro de todo el ámbito del Centro Tradicional, las actividades citadas y en cualquier caso las que incorporan instalación musical, así como cualquier uso vinculado a las mismas.
8. Las actividades que, a la entrada en vigor de la presente modificación, estén funcionando legalmente, podrán continuar haciéndolo sin restricción alguna, si bien les será de aplicación el siguiente régimen respecto de las obras y cambios de actividad:
- a) En los locales cuya superficie sea inferior a los 100 m<sup>2</sup> exigidos como condición de superficie, se admitirán obras de ampliación siempre que la superficie resultante sea mayor a 100 m<sup>2</sup> útiles, entendiéndose por tal aquella directamente accesible al público, excluidas la zona de barra, los aseos y el almacén.
  - b) No se admitirán cambios de actividad dentro del grupo II, salvo que ello implique obras de ampliación hasta llegar a la superficie mínima exigida y, simultáneamente, un nivel de emisión sonora y/o un régimen horario más restrictivo, sin necesidad de cumplir el resto de condiciones. No habrá, en cambio, restricción alguna para el cambio de actividad del grupo II al grupo I
  - c) En los supuestos en que la ubicación de una nueva actividad del grupo II se halle próxima al límite de aplicación del PECA/PECT, la condición de densidad tendrá en cuenta los establecimientos de este tipo situados fuera del ámbito.
  - d) La presente regulación no afectará a las transmisiones de licencias que, legalmente, procedan.

Alicante, julio de 2017

El Arquitecto Municipal

Fdo. Manuel Beltrá Martínez

