



ayuntamiento**almonte**
secretaría general

URB/12 - ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y CRITERIOS CONSTRUCTIVOS DE LOS ESTABLECIMIENTOS HOSTELEROS AUTORIZADOS EN LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE



Exposición de motivos

Las playas, definidas por la actual Ley de Costas como bienes de dominio público natural propiedad del Estado, forman parte del dominio público marítimo-terrestre, por lo que urbanísticamente tanto en la vigente normativa como el PGOU de Almonte se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Esta consideración supone que el régimen de usos autorizados en las playas venga determinado por la propia normativa sectorial de aplicación y que requiera la previa autorización de la Administración competente, tal y como establece el artículo 638 del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del PGOU.

La citada Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, establece en sus artículos 31 y siguientes el régimen de usos autorizables en la zona marítimo-terrestre, que dada su condición de bien de dominio público por naturaleza requiere la previa obtención de la correspondiente concesión administrativa por parte de la Administración competente. De entre los usos autorizables en las playas, forma parte indudable de la tradición española y de su oferta turística la ocupación de zonas limitadas en las playas para la ubicación de establecimientos de hostelería, tradicionalmente denominados como "chiringuitos". Esta tipología de establecimiento está presente en todo el litoral español, siendo testigo y parte integrante del avance de la industria turística como motor fundamental de nuestra economía, prácticamente desde los inicios de los Planes de Desarrollo de finales de la década de los cincuenta del pasado siglo. Por todo ello, se entiende necesario preservar este tipo de actividades tan socialmente demandadas, garantizando que su ubicación y desarrollo causen el menor impacto posible en el entorno de las playas y, en general, en el ecosistema marítimo y costero en el que se integran.

Ante la ausencia de determinaciones urbanísticas y criterios constructivos en la normativa del PGOU, se hace necesario establecer una serie de parámetros y estándares mínimos que han de cumplir las instalaciones de este tipo que se autoricen en todo el litoral almonteño, cuya verificación deberá acreditarse de forma previa a la obtención de la preceptiva licencia municipal habilitadora para su construcción. Esta Ordenanza urbanística tiene un eminente sentido de control de las construcciones ubicadas en una zona tan sensible, viniendo a determinar unos criterios mínimos que, sin promover un sistema uniformador de este tipo de edificaciones, garantice la aplicación general de unas normas mínimas de tipología, altura y elementos constructivos tendentes a observar las vinculaciones generales que la normativa establece para las edificaciones ubicadas en la línea costera.



Capítulo I. Disposiciones generales

Artículo 1.- Objeto.

1.1.- El objeto de la presente Ordenanza es establecer el régimen de condiciones urbanísticas y características constructivas de los establecimientos hosteleros autorizados en la zona de dominio público marítimo-terrestre, del litoral costero del Término Municipal de Almonte.

1.2.- Las determinaciones contenidas en la presente Ordenanza serán aplicables únicamente a las edificaciones autorizadas en la zona de dominio público marítimo-terrestre, no siendo aplicables a otros suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica determinados por el PGOU.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

Las determinaciones de la presente Ordenanza se aplicarán a todas las construcciones hosteleras autorizadas en dominio público marítimo-terrestre por la Administración competente ubicadas en el Término Municipal de Almonte, independientemente del lugar en el que se encuentren.

Artículo 3.- Determinación del dominio público marítimo-terrestre.

3.1.- Las zonas de dominio público marítimo-terrestre del Término Municipal de Almonte se corresponden con las definidas por el artículo 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

3.2.- De conformidad con lo anterior, la zona de litoral terrestre de Almonte que forma parte del dominio público por naturaleza del Estado, al incluirse en la zona marítimo-terrestre es la constituida por las playas o zonas de depósito de materiales sueltos, tales como arenas, gravas y guijarros, incluyendo escarpes, bermas y dunas, tengan o no vegetación, formadas por la acción del mar o del viento marino, u otras causas naturales o artificiales.



Capítulo II. Usos autorizados

Artículo 4.- Usos del dominio público marítimo-terrestre.

4.1.- Además de los usos comunes y acordes con la naturaleza del entorno marítimo-costero, que se ejercitarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.1 de la Ley de Costas, la Administración competente podrá autorizar la instalación de edificaciones destinadas a la prestación de servicios de hostelería, mediante el tradicional formato denominado “chiringuito” de playa.

4.2.- De conformidad con lo establecido en el artículo 31.2 de la Ley de Costas, la instalación de estos elementos requiere la previa concesión o autorización de la Administración competente.

4.3.- El Ayuntamiento de Almonte podrá ser beneficiario de este tipo de concesiones o instalaciones para la prestación de este tipo de servicios en su Término Municipal, pudiendo prestar los servicios directamente o, en su caso, conceder su derecho a terceros mediante licitación pública, conforme a lo dispuesto en la normativa sobre bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

4.4.- La ubicación, superficie, tipología, uso y, en general, cualquier circunstancia derivada de la concesión del dominio público, podrá establecerse directamente por la Administración competente en la resolución por la que se otorgue, debiendo ser observada por el Ayuntamiento de Almonte o el tercero concesionario, en la construcción de las instalaciones y/o en la prestación del servicio.

Artículo 5.- Del uso hostelero.

5.1.- Salvo las excepciones que pudiera autorizar expresamente la Administración competente, las instalaciones autorizadas en el dominio público marítimo-terrestre serán destinadas exclusivamente a la prestación de servicios de hostelería, mediante el formato tradicional de “chiringuito” de playa.

5.2.- De conformidad con lo anterior, las instalaciones reguladas en la presente Ordenanza no pueden destinarse a usos diferentes o alternativos al de hostelería, salvo autorización expresa. Se prohíbe expresamente el uso residencial o de alojamiento turístico en estas instalaciones.

5.3.- Los establecimientos tipo “chiringuito” están destinados a la expedición de comidas y bebidas para su consumo en el interior de su recinto o en las instalaciones concedidas o autorizadas en sus aledaños a tal efecto. Queda expresamente prohibida la expedición de cualquier clase de alimentos o bebidas destinados para su consumo fuera de los límites de sus instalaciones.



5.4.- Los chiringuitos deberán obtener las autorizaciones municipales que requiera la normativa vigente para el desarrollo del uso al que están destinados, de forma previa al inicio de su actividad comercial.

5.5.- El funcionamiento de los chiringuitos estará sometido a la normativa vigente sobre establecimientos públicos, que será aplicable en todo aquello que no exista contradicción con la normativa sobre costas o en lo dispuesto en la resolución por la que se otorgue la concesión por la Administración competente.

Capítulo III. Condiciones y criterios de edificación

Artículo 6.- Criterios generales.

6.1.- La construcción de los chiringuitos de playa deberá cumplir con las determinaciones establecidas en la presente Ordenanza, así como con las obligaciones que vinieran expresamente establecidas en la resolución de la Administración competente por la que se otorgue la concesión administrativa por la que se autorice su instalación.

6.2.- Si la concesión administrativa se hubiera otorgado conforme a un proyecto concreto, las instalaciones deberán adecuarse en su integridad al contenido de la resolución, así como a lo dispuesto en la presente Ordenanza. En este caso, las determinaciones de la resolución por la que se otorgue la concesión serán vinculantes tanto en lo referente a su situación como a los parámetros constructivos concretos del proyecto autorizado.

6.3.- Los parámetros de situación exactos del chiringuito vendrán descritos en el acta de confrontación que deberá ser emitida por la Administración competente, para una de las concesiones ubicadas en el dominio público marítimo-terrestre.

6.4.- Las determinaciones exigidas por la Administración competente serán objeto de verificación por el Ayuntamiento de Almonte, en el momento de otorgar la autorización administrativa correspondiente. El proyecto de ejecución de las obras deberá ser exactamente el mismo que obtuvo la previa concesión administrativa.

Artículo 7.- Condiciones generales de las edificaciones en dominio público marítimo-terrestre.

Las condiciones generales que deberán contener las construcciones en dominio público marítimo-terrestre serán las siguientes:



- **Accesos.** Deberán estar descritos en los proyectos de ejecución presentados, especialmente en aquellos casos en que los accesos no se realicen directamente desde el paseo marítimo o vía pública exterior, debiendo cumplir la normativa vigente sobre accesibilidad. Los establecimientos que se encuentren adosados o sobre el paseo marítimo cumplirán la normativa vigente sobre accesibilidad, tomando el propio paseo como la vía pública de acceso.
- **Movimientos de tierras.** Si la edificación conllevara la realización de movimientos de tierras para su construcción, una vez terminada ésta, se deberá reponer el contorno alterado conforme al estado previo a la construcción. Cualquier sistema de contención contemplado en el proyecto deberá ser autorizado expresamente por la Administración competente.
- **Abastecimiento de agua y eliminación de residuos:**
 - Se deberá garantizar el caudal mínimo de agua necesaria para la actividad hostelera, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente.
 - El proyecto autorizado deberá contener el sistema específico de eliminación de residuos o, en su caso, el método de almacenamiento y traslado a vertedero autorizado.
- **Condiciones estéticas.** Las construcciones deberán adaptarse al entorno en que se encuentran ubicadas.

Artículo 8.- Condiciones específicas de construcción de los chiringuitos.

8.1.- Los chiringuitos se consideran edificaciones de especial singularidad, con una tradición en nuestras costas. Al tratarse de edificaciones ubicadas en zona de Protección Marítimo-Terrestre, su diseño deberá enfocarse a realizar construcciones que se adapten al medio donde se ubican, buscando una integración en la imagen del paisaje litoral.

8.2.- Deberá estudiarse el impacto visual de la construcción en relación con su entorno inmediato, tanto con las construcciones colindantes, como con los accesos (paseo marítimo u otros), como con la propia playa, justificándose con ello la solución adoptada, aportándose de manera gráfica las afecciones descritas.

8.3.- Se debe evitar el uso de materiales que produzcan reflejos o cualquier forma de distorsión, prohibiéndose así los vinilos y paneles o vidrios reflectantes, debiendo utilizar materiales tradicionales y que aporten calidad a la instalación.



8.4.- En todo caso, la edificación se corresponderá con la que describe el proyecto autorizado por la Consejería de Medio Ambiente en la resolución definitiva de la concesión, cumpliéndose estrictamente todas las determinaciones que allí se expongan, solicitándose a la Consejería un acta de confrontación previa.

8.5.- Los sistemas utilizados para proporcionar sombras (toldos) y cortavientos formarán parte del diseño integral de la edificación, no pudiendo aparecer como elementos añadidos, sino como armonizadores de la imagen del establecimiento, incluyéndose en ello todas las posibles concesiones (terrazas, kioscos..., etc.) que puedan situarse en los aledaños del establecimiento, debiendo existir armonía en el diseño de todo el conjunto.

8.6.- Las edificaciones deberán obtener previamente a la licencia de obras, calificación ambiental, debiendo aportar la documentación necesaria.

8.7.- Las condiciones de ocupación, superficie y ubicación serán las admitidas por la Administración competente en cada resolución de concesión administrativa.

8.8.- Se permite la instalación de sótanos o altillos de uso de almacén, siempre que se encuentren autorizados expresamente en las resoluciones de concesión administrativa, con la superficie que figure en el proyecto autorizado. El uso de estos recintos será el de almacenaje de mercancía e instalaciones, no pudiendo existir así zonas de almacenaje en el exterior o a la vista. Podrán permitirse otros usos debidamente autorizados por la Administración competente.

8.9.- La altura máxima de las edificaciones será la permitida por la zona de ordenanza específica de las construcciones colindantes, así como las pendientes máximas de cubierta serán las permitidas igualmente por la zona de ordenanza de las construcciones colindantes. Las chimeneas o elementos de ornato que superen esta altura deberán estar integradas en el diseño del propio chiringuito.

8.10.- Se prohíben neones y cañones de luz anunciadores, así como cualquier otro tipo de elemento lumínico orientado al exterior del recinto ocupado por el chiringuito. Sólo se permitirán luces indirectas, iluminando exclusivamente la zona para la que se tenga concesión, tanto en la Resolución definitiva de la Consejería de Medio Ambiente como en el Plan de playa correspondiente.

8.11.- Los sistemas de cimentación de las edificaciones deben incluirse obligatoriamente en la documentación aprobada por la Administración competente para la expedición de la concesión administrativa. En su caso, se deben tener en cuenta las redes de infraestructuras existentes a lo largo del paseo marítimo colindante a la nueva instalación.



8.12.- Las edificaciones se diseñarán de manera que ofrezcan la mayor transparencia posible al peatón, no estableciendo en ningún momento una barrera visual continua. De este modo, se deberá permitir la permeabilidad visual desde el paseo marítimo hacia el mar, evitando la creación de pantallas visuales. Para ello, las fachadas de los establecimientos, consideradas en su conjunto, deberán disponer al menos un 65% de su superficie, libre o con materiales transparentes que permitan la visibilidad, debiéndose en todo caso favorecer la permeabilidad y los campos de visión para el peatón hacia el mar. Se deberá aportar documentación gráfica que permita apreciar el porcentaje de transparencia citado.

8.13.- Los elementos de cierre, tanto de seguridad como de almacenamiento de mobiliario, ocuparán cerrados el menor espacio posible, quedando recogidos durante las horas de apertura del establecimiento y sin entorpecer la visibilidad.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Disposición final.

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.