

Ref: Cu 17-12

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Barajas relativa a la posibilidad de conceder una autorización para la instalación de una terraza de veladores en terreno privado, avenida de Logroño, nº 138, supeditándola a una serie de condiciones.**

Con fecha 22/03/12, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Barajas relativa a la posibilidad de conceder una autorización para la instalación de una terraza de veladores en terreno privado supeditándola a una serie de condiciones.

A la consulta planteada le son de aplicación las siguientes:

### CONSIDERACIONES

La Ordenanza Reguladora de Terrazas de Veladores y Quioscos de Hostelería (en adelante OTV), de 21 de diciembre de 2001, regula las condiciones técnicas para la instalación de las terrazas de veladores, ya sea en suelo público o privado, estableciendo eso sí, una serie de particularidades para el caso de se trate de espacios libres de titularidad privada.

En el presente supuesto, según nos ha informado el distrito, se trata de una solicitud de terraza de veladores ocupando la parte privada de la acera existente en la avenida de Logroño, nº 138, junto a la fachada del edificio, dando así continuidad a las terrazas existentes en los números 134 y 136 de la misma avenida.

El problema deviene de la anchura de la instalación solicitada, que es la misma que de facto tienen las colindantes, 3 metros, lo que para una acera como la que es, de 4,5 m., supondría un incumplimiento del ancho libre de paso que debe respetarse.

El distrito denegó la autorización solicitada (de 19,60 x 3 m.) motivándolo en que el ancho libre de paso no puede ser inferior a 2,50 m. (artículo 15.1.a), por lo que la anchura máxima de la terraza debería ser 2 m., en lugar de los 3 m. pretendidos.

A esto hay que añadir, según manifiesta el distrito en su consulta, la existencia de elementos que de forma permanente se quedan instalados en dichas terrazas, impidiendo el paso efectivo de los peatones, en contra del criterio establecido en la consulta urbanística, c.u. 54/11, resuelta por esta Secretaría Permanente con fecha 6 de octubre de 2011, por lo que la reducción de la superficie ocupable no redundaría en beneficio de los viandantes.

Como consecuencia de la citada resolución, por la que en definitiva se reduciría la superficie ocupable por la instalación, se plantea la posibilidad de conceder la autorización en la línea de bordillo ya que la Ordenanza permite, para estos casos, que la longitud de las terrazas se extienda no sólo frente a la fachada del edificio propio sino también de los colindantes. De esta manera, se supliría la reducción de la superficie consecuencia de la citada resolución por una ampliación de la longitud.

Para que prospere esta pretensión sobre la posible ubicación de la terraza en la línea de bordillo, frente al nº 138 de la avenida de Logroño y su colindante, el nº 140 (perteneciente al mismo propietario), es preciso conocer si las terrazas colindantes (situadas en los números 134 y 136) cuentan con la preceptiva autorización. Si la respuesta es afirmativa, no sería posible conceder la solicitud en la línea de bordillo toda vez que el artículo 15.1.a) de la OTV es contundente al establecer que “deberá respetarse un itinerario de forma continua, evitando quiebros a lo largo de una línea de manzana”.

En el caso de que las referidas terrazas no hayan obtenido la preceptiva autorización, sí podría concederse la autorización a la que nos referimos, debiendo iniciar los trámites pertinentes para la retirada de las terrazas instaladas sin autorización mediante la incoación de los correspondientes procedimientos disciplinarios, de acuerdo con lo previsto en la ordenanza.

En cualquier caso, para la concesión de la autorización en cualquiera de las dos situaciones señaladas (adosada a la fachada, o bien frente a la misma, en la línea de bordillo) habría que verificar el cumplimiento de las condiciones del espacio en las que pretenda ubicarse, especialmente lo relativo al espacio máximo de ocupación y el ancho libre de paso, cuya verificación corresponde al distrito u órgano competente para otorgar la autorización. En este sentido, el artículo 15.1.b.I de la OTV ha previsto que “en aquellas aceras o calles peatonales cuyo ancho sea inferior a los 6 metros, la anchura de la ocupación no podrá ser nunca superior a un tercio del ancho de la acera o calle peatonal. Para este supuesto, el ancho libre de paso no podrá ser inferior a 2,5 metros”.

Asimismo, hay que tener en cuenta, alguna de las particularidades que recoge la ordenanza para la instalación de terrazas en espacios libres privados. Así, el artículo 19 b) de la OTV ha previsto que “cuando no haya solución de continuidad entre la superficie privada y la acera, podrán sumarse los anchos de ambas a efectos de determinar la capacidad del espacio para acoger la terraza y su ocupación máxima. En estos casos, la terraza deberá situarse adosada a la fachada del edificio sin invadir la acera cuando la ocupación pueda agotarse en el espacio privado.” Analizadas las fotos aportadas por el distrito, esta Secretaría Permanente considera que sí existe solución de continuidad entre ambas partes toda vez que la única diferencia que de forma sensible hace pensar en una titularidad diferenciada entre ellas es el cambio de pavimento (si bien, tampoco se aprecia demasiado bien en fotos), sin que existan zonas ajardinadas, calzada o desniveles que se interpongan.

Sin embargo, a pesar de esta apreciación, lo cierto es que la ordenanza nada contempla en relación con las aceras en las que sí existe solución de continuidad entre la parte privada y la pública, como es el caso de la que ahora tratamos, en las cuales parece lógico que se mantenga el criterio de que se calcule la anchura total de la acera a los efectos de determinar la superficie potencial de ocupación por las terrazas, si bien no es necesario mantener el de que se sitúe adosada a la fachada del edificio sin invadir la acera, máxime cuando son aceras en las que prácticamente es imperceptible esta dualidad de titularidad.

En consecuencia, serán las condiciones propuestas por el solicitante las que hagan adoptar la resolución que en Derecho proceda y no la existencia de elementos ajenos a la solicitud, tales como un posible incumplimiento de la retirada de elementos “autorizados” al finalizar el horario de funcionamiento del establecimiento, que impiden la libre circulación de los

viandantes, ya que de ser así, deberán iniciarse los procedimientos correspondientes de disciplina urbanística con los correspondientes titulares de esas actividades.

Hay que destacar la posibilidad que ha previsto la ordenanza para cuando se produce este tipo de concentración de terrazas, en las que de alguna manera unas condicionan a otras, estableciéndose que “cuando la concentración de terrazas sobre una plaza o espacio determinado pueda suponer la alteración de su destino natural o generar un impacto medioambiental, las solicitudes de nuevas instalaciones o renovaciones serán resueltas conjuntamente con anterioridad al inicio del año natural, estableciéndose las condiciones o restricciones que se estimen adecuadas”.

El distrito plantea una segunda cuestión relativa a la posibilidad de autorizar la colocación de vallas delimitadoras de la superficie ocupada por la terraza, apoyadas sobre el pavimento, sin anclaje alguno, y sujetas mediante jardineras, con la condición de su retirada de la vía una vez finalizado el horario de funcionamiento del establecimiento.

El artículo 17 de la OTV permite la instalación de elementos al servicio de la terraza, estableciendo una serie de exigencias, como son, en primer lugar, que den cumplimiento a los criterios de estética y diseño establecidos en materia de mobiliario para las distintas zonas en que se divide la ciudad de Madrid, que han sido aprobados por Decreto de la Delegada del Área de Gobierno de Obras y Espacios Públicos, de fecha 30 de marzo de 2011, y en segundo lugar, que se incluyan en la autorización, sin lo cual los mismos no podrán instalarse.

Se recuerda la obligación de retirar todo el mobiliario de la vía una vez finalizado el horario de funcionamiento del establecimiento (artículo 17.14 de la OTV).

Tal y como ha referido el distrito en su consulta, deberá estarse al criterio contenido en la consulta urbanística, c.u. 54/11, resuelta por esta Secretaría Permanente con fecha 6 de octubre de 2011, de la que se puede extraer, por lo que ahora nos interesa, que con esta regulación se ha pretendido que no se haga un uso privativo del suelo (ya que aunque sea de titularidad privada es de uso público) en el horario en el que no está en funcionamiento el establecimiento principal del que es accesoria la terraza, ya que al retirar las mesas, sillas y demás elementos autorizados, sea o no delimitadores de la zona ocupada, se ofrece nuevamente al uso público.

## CONCLUSIÓN

La posible autorización para la instalación de una terraza de veladores junto a la fachada del edificio sito en el nº 138 de la avenida de Logroño, con unas dimensiones de 19,6 x 3 m., no depende en absoluto de las condiciones o posibles incumplimientos de las terrazas existentes en los edificios colindantes, sino del propio cumplimiento de las condiciones del espacio en el que se pretende ubicar, especialmente en relación con el espacio máximo de ocupación y el ancho libre de paso (artículo 15.1.b.I), cuya valoración corresponde al Distrito.

En el caso de que se pretenda ubicar en la línea de bordillo frente a la referida fachada (y extenderla hasta alcanzar la del frente de la fachada del nº 140), la concesión de la autorización dependerá de si las terrazas colindantes, ubicadas en los números 134 y 136, han obtenido la preceptiva autorización, en cuyo caso no será posible al deber respetarse un

itinerario de forma continua, evitando quiebros a lo largo de una línea de manzana, a tenor de lo dispuesto en el artículo 15.1.a de la OTV.

Se permite la instalación de elementos al servicio de la terraza, tales como sombrillas, mesas de apoyo, jardineras o vallas delimitadoras, etc. siempre que se de cumplimiento a los "criterios de estética y diseño establecidos en materia de mobiliario para las distintas zonas en que se divide la ciudad de Madrid", aprobados por Decreto de la Delegada del Área de Gobierno de Obras y Espacios Públicos de 30 de marzo de 2011, y que consten expresamente en la autorización, sin lo cual los mismos no podrán instalarse.

Se recuerda la obligación de retirar todo el mobiliario de la vía una vez finalizado el horario de funcionamiento del establecimiento.

Madrid, 13 de abril de 2012