

Ref: cu 34-12

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Tetuán relativa a la posibilidad de instalar terrazas de veladores en el exterior del centro Comercial Moda Shopping, sito en la avenida del General Perón, nº 40.

Palabras Clave: Terrazas veladores. Espacio libre.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

- Ordenanza Reguladora de Terrazas de Veladores y Quioscos de Hostelería (Acuerdo del Pleno de 21 de diciembre de 2006. Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid núm. 22 de 26/01/2007)

Con fecha 16 de julio de 2012 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Tetuán, relativa a la posibilidad de autorizar la implantación de una terraza de veladores en el Centro Comercial Moda Shopping, en diferentes ubicaciones y por distintos titulares según los casos.

En concreto, las posibilidades de ubicación que se plantean son las siguientes:

1.- Implantación de terrazas de veladores vinculadas a la titularidad de un establecimiento concreto ubicado en el interior del Centro Comercial. Bajo esta condición se proponen dos posibles ubicaciones:

- a) Terraza de veladores ubicada en el espacio libre de parcela adosado a la fachada sur del Centro Comercial.
- b) Terraza de veladores ubicada en suelo público calificado como uso dotacional zona verde básico.

2.- Terraza de veladores vinculada a la titularidad del Centro Comercial, ubicada en toda la franja del espacio libre de parcela, junto a la fachada sur, para dar servicio a diferentes locales del Centro Comercial.

CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones planteadas por el Distrito cabe realizar las siguientes consideraciones:

De acuerdo con el artículo 2.1 de la OTV, las terrazas de veladores, en cuanto instalaciones formadas por mesas, sillas, sombrillas, toldos, jardineras, dispositivos

de climatización y otros elementos de mobiliario móviles y desmontables, que desarrollan su actividad de forma accesoria a un quiosco de temporada o permanente o a un establecimiento principal de bar, cafetería, restaurante, bar-restaurante, café bar, taberna, chocolatería, heladería, salón de té, croisantería, podrán ubicarse en suelo público o privado.

No obstante, y en relación con la ubicación de terrazas de veladores en suelos públicos, el apartado 5 del artículo 15 contiene una prohibición expresa, en virtud de la cual “No se permite la instalación de terrazas de veladores sobre la superficie de zonas ajardinadas”, lo que claramente excluiría la posibilidad planteada de ubicar la terraza de veladores en suelo público calificado como uso dotacional zona verde básico, siendo en este caso irrelevante que la titularidad de la misma corresponda a un único local o establecimiento, o directamente a la titularidad del Centro Comercial.

Descartada normativamente esta posibilidad, queda por analizar las que se refieren a la ubicación de la terraza de veladores en el espacio libre de parcela en sus dos vertientes: titularidad vinculada a un único local o establecimiento o de titularidad vinculada directamente al Centro Comercial.

El Distrito cita en su consulta el Artículo 14. Restricciones por la actividad a la que se adscriba, cuyo apartado 2 establece que “los bares y restaurantes que tengan la consideración de usos asociados en edificios exclusivos de uso terciario se les podrá autorizar la instalación de terraza de veladores tanto en los espacios libres de parcela de titularidad privada como en los patios interiores privados.” Sobre este precepto la Exposición de Motivos de la OTV indica, con carácter genérico, que se refiere tanto al supuesto tanto de los hoteles como de los centros comerciales, a pesar de que, desde un punto de vista estrictamente urbanístico, los locales y establecimientos de un centro comercial no tienen, en principio la consideración de usos asociados.

La Exposición de Motivos de la OTV, también refiere de manera genérica la novedad que se contempló en el artículo 19 en virtud de la cual se admiten las terrazas de veladores en los patios, aunque no tengan la consideración de patios abiertos, en el caso de edificios destinados en su totalidad a usos terciarios, como los centros comerciales o los hoteles.

No obstante y a pesar de las previsiones genéricas recogidas en la Exposición de Motivos de la OTV, lo cierto es que la aplicación de la regulación positiva recogida en el articulado, determina la existencia de una serie de reglas específicas en relación con la ubicación de terrazas de veladores en espacios libres privados. En concreto es el artículo 19 d) el que regula la regla general que resulta de aplicación a las terrazas de veladores en Centros Comerciales, que es la de su ubicación en el interior de los mismos con los requisitos previstos al efecto, mientras que es el apartado c) del citado artículo 19 el que de forma indirecta recoge la excepción a esa regla general al indicar que “La prohibición relativa a la instalación de apoyo no será

de aplicación al caso de terrazas de veladores en espacios libres de parcela de titularidad privada vinculadas directamente a un centro comercial”

CONCLUSIÓN

Por lo tanto, integrando todas las remisiones que se contienen en la Exposición de Motivos y en la regulación positiva que hace la OTV respecto de la instalación de terrazas de veladores en Centros Comerciales cabe concluir que la posibilidad de implantar terraza de veladores en los espacios libres de parcela se circunscribe estrictamente al supuesto en el que la misma esté vinculada directamente a la titularidad del Centro Comercial, de manera que las terrazas de veladores vinculadas a un local o establecimiento concreto del Centro Comercial sólo podrán ubicarse en el interior del mismo.

Madrid, 16 de agosto de 2012