



madrid

ÁREA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL
Dirección General de Coordinación Territorial

Servicio de Coordinación de
Urbanismo y Medio Ambiente

Consulta

Distrito: Ciudad Lineal

Identificador: CT-09-00187

Consulta:

Instalación de terraza de veladores en espacio libre de parcela vinculada directamente a un centro comercial.

06 de marzo de 2009



INFORME SOBRE CONSULTA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Fecha: **06/03/09**

Datos de la Consulta

Identificador del proceso:	Fecha de recepción:	Formulada por el Distrito de:
CT-09-00187	04/03/09	Ciudad lineal
Asunto:		
Instalación de terraza de veladores vinculada a Centro Comercial Arturo Soria Plaza		

TEXTO DE LA CONSULTA

Por la comunidad de propietarios se ha solicitado autorización para terraza de veladores en el espacio libre de parcela vinculada directamente al Centro Comercial para lo cual se aporta la licencia de funcionamiento nº 116/93/6640 LF de las instalaciones generales del citado centro comercial, no estando por tanto vinculada a terraza a un establecimiento principal; asimismo se aporta documentación en la que se manifiesta que la actividad de la terraza la va a desarrollar otro titular (Cofee Amore) que asimismo no dispone de establecimiento principal en el centro, por lo que de acuerdo con lo anteriormente expuesto se estima que no se cumple el art. 14 de la Ordenanza Reguladora de las Terrazas de Veladores y Quioscos de Hostelería (OTV) de 21 de diciembre de 2006. No obstante y dado que el art. 19 de la citada ordenanza hace mención específica en lo referente a la implantación de terrazas de veladores en centros comerciales, se consulta lo siguiente:

- 1º. Si sería permitida la terraza de veladores adscrita a la licencia de instalaciones generales del Centro Comercial.*
- 2º. De ser permitido lo anteriormente expuesto, si serán permitidas más de una terraza adscrita a la mencionada licencia.*
- 3º. Qué condiciones deberán cumplir las instalaciones de apoyo y/o local para servir las mesas de la terraza de veladores.*
- 4º. Si podría desarrollar la actividad de la terraza un titular distinto a la comunidad de propietarios del centro, en este supuesto Cofee Amore.*

Rogando me aclaren dichas cuestiones a la mayor brevedad posible, para cualquier aclaración quedo a su entera disposición.

INFORME

Vista la consulta formulada por el Gerente del Distrito de Ciudad Lineal, se informa lo siguiente:

Con fecha 4 de marzo de 2009 se ha recibido, procedente de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la O.M.T.L.U., copia de un expediente relativo a la instalación de una terraza de veladores vinculada a un centro comercial.

Dicho expediente había sido previamente remitido a la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la O.M.T.L.U. por el Distrito de Ciudad Lineal, por ser en él donde se ha solicitado la instalación.

Como ya hemos señalado el distrito plantea cuatro interrogantes que vamos a tratar de responder.

Respecto al contenido de la Ordenanza Reguladora de las Terrazas de Veladores y Quioscos de Hostelería, el artículo 14, "*Restricciones por la actividad a la que se adscriba*", dice lo siguiente:

- 1) *Solamente se concederá autorización para la instalación de terrazas de veladores cuando sean accesorias a un quiosco de temporada o permanente, o a un establecimiento principal de cafetería, bar, restaurante, bar-restaurante, heladería, chocolatería, salón de té, taberna, café bar o croisantería.*
- 2) *A 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.*

Este artículo faculta para la instalación de terrazas de veladores a los quioscos de temporada o permanente, a los establecimientos citados en su punto 1 y los bares y restaurantes de edificios exclusivos de uso terciario siempre que constituyan un uso asociado de aquellos.

Parece obvio que, en virtud del artículo 14, no sería posible su instalación. No obstante, hay que acudir a lo indicado de manera particular para las instalaciones de terrazas de veladores en espacios libres privados. Así, el artículo 19, en su apartado c), dice:

- c) *Queda prohibida la instalación de cualquier tipo de quiosco o instalación de apoyo en la superficie libre de parcela, debiéndose servir las mesas desde el interior del establecimiento. 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.*

De aquí se extraen las siguientes conclusiones:

- 1º. Es posible la instalación de la terraza de veladores.
- 2º. Para que la instalación se pueda llevar a cabo precisa una instalación de apoyo. Instalación que, por otra parte, se regula en el artículo 16.7 de la ordenanza y cuyo contenido es el siguiente:

Cuando se trate de plazas en las que exista una banda permanente de circulación rodada, bulevares o calles sin salida, las terrazas de veladores accesorias a establecimientos podrán contar con una instalación de apoyo con el fin de restringir al máximo la necesidad de que el personal del establecimiento se vea obligado a cruzar la calzada (anexo IV).

La instalación de apoyo tiene carácter de instalación auxiliar para facilitar el desarrollo de la actividad. Servirá exclusivamente de soporte a los elementos de menaje y a los productos destinados al consumo en la terraza. No podrá utilizarse como barra de servicio, desarrollar funciones de cocinado, elaboración o manipulación de alimentos, ni dedicarse a ningún otro uso que desvirtúe su carácter estrictamente auxiliar. La instalación será empleada únicamente por camareros y personal de la terraza y no se permitirá atender desde ella al público en general.

Las dimensiones máximas de la instalación serán de 2,50 metros de largo por 1,50 metros de ancho, no pudiendo superarse en ningún punto 1 metro de altura; se admitirá la instalación de techo con una cota máxima respecto al suelo de 2,50 metros y sin cerramientos laterales por encima de su altura máxima.

No se autorizará en ningún caso la colocación de equipos de audio o vídeo ni de elementos ornamentales de cualquier índole.

Podrá disponer de equipos de lavado mecánico, fregadero con sistema de acción no manual, grifos para la dispensación de bebidas y equipos de conservación de productos.

Las acometidas y canalizaciones necesarias para los servicios de agua, saneamiento y electricidad se realizarán de acuerdo con el artículo 11 de esta ordenanza.

Queda prohibido el almacenaje de elementos fuera de la instalación de apoyo.

- 3º. Tiene que estar directamente vinculada al centro comercial, por lo que la explotación de la misma tiene que llevarse a cabo por el mismo titular del centro comercial.

Por otra parte, el artículo 4.8. y 24.2. prohíben expresamente el arrendamiento así como cualquier forma de cesión. El artículo 4.8. en cuanto que manifiesta que *las autorizaciones habilitan a los titulares de los quioscos de temporada, quioscos permanentes y establecimientos de hostelería para la instalación y explotación directa de las terrazas de veladores, sin que puedan ser objeto de arrendamiento o cualquier forma de cesión a terceros* y el 24.2 porque no permite su arrendamiento o cesión independiente y, además, remite al artículo 4.8, que tampoco lo permite.

A la vista de lo anterior cabe concluir lo siguiente:

En este caso particular, no sería autorizable puesto que la explotación de la terraza no se desarrolla directamente por el titular del centro comercial (Comunidad General de Propietarios C.C. Arturo Soria Plaza), sino por otra persona, física o jurídica, distinta (Coffee Amore Company Madrid S.L.).



En segundo lugar, como terraza asociada o vinculada al centro comercial sólo es autorizable la instalación de una terraza de veladores, de la misma manera que se concede, a cualquier otro establecimiento autorizable, una terraza de veladores.

Las condiciones de la instalación de apoyo son las indicadas en el artículo 16.7., reproducido en párrafos anteriores.

Respecto al último punto, no es posible que un titular distinto al del centro comercial desarrolle la actividad de la terraza de veladores, siendo este el motivo por el que no es autorizable la instalación de la terraza de veladores en los términos en los que se solicita.