



SERVICIO DE COORDINACIÓN DE URBANISMO
INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE BARAJAS

FECHA: 1 de octubre de 2004

ASUNTO: CONSULTA SOBRE LA TERRAZA DE VELADORES TUMBUCTÚ
WAY, S.L., EN LA CALLE CATAMARÁN Nº 3

TEXTO DE LA CONSULTA:

A la vista de la consulta urbanística sobre terraza de veladores formulada por TOMBUCTÚ WAY, S.L., y una vez estudiada la documentación obrante en el expediente, del cual se envía copia, se expone lo siguiente:

La actuación pretendida se encuadra dentro de las definidas en el art. 2.1. de la Ordenanza Reguladora de las Terrazas de Veladores, Quioscos de Hostelería y Otras Instalaciones Especiales (ORTV) como "Terraza de Veladores" estando aneja a un Bar-Restaurante, pudiendo dichas instalaciones ubicarse tanto en suelo público como privado.

El terreno donde se pretende la instalación de la terraza de veladores es de titularidad privada.

El art. 18 de la citada ORTV permite la instalación de terrazas de veladores en espacios libres privados, entendiendo como tales "los que se encuentren dentro de la alineación oficial definida en el art. 6.2.5. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid".

Dicho artículo establece que "en parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de alineación exterior, se considerará como tal línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno", entendiendo como fachadas "aquellas superficies que junto con las cubiertas, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, y que contienen en su interior todos los elementos constructivos del edificio, excepción hecha de los vuelos o salientes autorizados, salvo terrazas" según lo dispuesto en el art. 6.3.6 de las NN.UU.

Dado que el espacio en el cual se pretende la instalación de la terraza podría considerarse como soportal y, según el art. 6.5.3., se consideraría excluido de la superficie edificada por planta, se solicita informe acerca de si el mencionado espacio podría considerarse como espacio libre privado a efectos de poder autorizar, en caso de cumplirse los restantes requisitos exigidos por la ORTV, la mencionada terraza de veladores.



INFORME:

Vista la consulta formulada por el Jefe de la sección de Licencias de la Junta Municipal del Distrito de Barajas, se informa lo siguiente:

La Ordenanza Reguladora de las Terrazas de Veladores, Quioscos de Hostelería y Otras Instalaciones Especiales regula la instalación de terrazas de veladores admitiendo su ubicación, según el artículo 2, en suelo público o privado.

A efectos de esta Ordenanza se entiende, de acuerdo con el artículo 18, por espacios libres privados los que se encuentran dentro de la alineación oficial definida en el artículo 6.2.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

El espacio donde se pretende instalar la terraza es un porche o soportal de la edificación que claramente se encuentra dentro de la alineación oficial, marcada con línea de color rojo en el plano de Ordenación del Plan General (hoja 0-62/4).

Ahora bien, aunque un espacio libre es aquel que no está ocupado por edificación sobre rasante, con excepción de la construcción en ellos de aparcamientos en superficie e instalaciones deportivas descubiertas (art. 6.10.20 del PGOUM), los soportales son zonas de edificación que no tienen aprovechamiento urbanístico al no computar en la superficie edificada del edificio, según el art. 6.5.3. del P.G.O.U.M., por lo que a los efectos de la Ordenanza Reguladora de Terrazas de Veladores se puede considerar como un espacio libre privado, al entender que se cumple con el fin que persigue la Ordenanza al admitir terrazas en suelo privado, siempre que no produzcan molestias por ruido al resto de usuarios del inmueble.

De todos modos, de forma general no se confundirá un soportal con una planta baja porticada, definida en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en el art. 6.6.15-2, ya que muchas de las que se construyeron con planeamientos anteriores eran de propiedad privada, pero de uso público (ver art. 9.11.10 del PGOUM de 1985 y consulta urbanística 18/96 del libro de Instrucciones y Consultas de Coordinación Territorial (años 1986-1996). En estos casos la posible terraza que se instale cumplirá los condicionantes exigidos por la Ordenanza para las instalaciones de terrazas en suelo público.

Con independencia de lo anterior, y de acuerdo con los antecedentes que se adjuntan en la consulta, existe expediente de disciplina abierto, con número de expediente 121/2000/928 por *haberse cerrado la zona porticada o soportal con fábrica de ladrillo, celosías, carpintería, instalación eléctrica y solados*, habiéndose ordenado la demolición de lo construido en el año 2002, sin que se tenga constancia de que se ha acatado la orden por el interesado. En el caso de que el soportal en la actualidad ya permanezca cerrado, al tratarse de obras de ampliación, la instalación de mesas y sillas no se puede encuadrar como una terraza de veladores sino como una ampliación de la actividad.



Por lo tanto, y como conclusión:

- El soportal de un edificio se considera, a los solos efectos de la Ordenanza Reguladora de Terrazas de Veladores, Quioscos de Hostelería y Otras Instalaciones Especiales, un espacio libre privado.
- En todo caso deberán cumplirse los restantes requisitos exigidos por la Ordenanza.
- Se comprobará que el soportal carece de cerramiento que suponga un incremento en la superficie edificada del inmueble ya que en ese momento se consideraría como ampliación de la actividad.
- Cuando se trate de plantas bajas porticadas, construidas con planeamientos que exigían su uso público, la terraza cumplirá los condicionantes exigidos por la Ordenanza para terrazas en suelo público.

Madrid, 26 de octubre de 2004
LA JEFA DE LA UNIDAD TÉCNICA

Fdo.: M^a Teresa Sánchez-Portal García-Velasco

V^o.B^o.

LA JEFA DEL SERVICIO DE
COORDINACIÓN DE URBANISMO

Fdo.: Cristina de Salas Nestares.

CONFORME:
LA DIRECTORA GENERAL DE
COORDINACIÓN TERRITORIAL

M^a. Eloísa Castañeda Mella.

Vengo en prestar mi conformidad al precedente informe, declarando al propio tiempo la obligatoriedad de aplicación del criterio que en el mismo se contiene.

EL CONCEJAL DEL ÁREA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL

José Manuel Berzal Andrade