

Ref.: c.u. 12 /2009

ASUNTO: Consulta Urbanística que plantea el Distrito de Carabanchel relativa al aforo de los restaurantes pertenecientes al Área “Food Court” de un centro comercial.

Con fecha 27 de febrero de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Carabanchel relativa al aforo de los restaurantes pertenecientes al Área “Food Court” de un centro comercial (comedor común).

A la consulta planteada le son de aplicación las siguientes:

CONSIDERACIONES

La consulta parte de la idea que es permisible la implantación, en centros comerciales, de zonas o terrazas comunes que dan servicio a una serie de restaurantes ubicados a su alrededor. En consecuencia, plantean una serie de cuestiones relativas a su clasificación en el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas o al aforo a designar para este tipo de establecimientos.

Sin embargo, debemos partir de la idea de que no nos encontramos ante un establecimiento desde el punto de vista urbanístico y por lo tanto no requiere una licencia urbanística. Nos encontramos ante una terraza de veladores que, de acuerdo con la Exposición de Motivos de la Ordenanza Reguladora de las Terrazas de Veladores y Quioscos de Hostelería, de 21 de diciembre de 2006 (en adelante OTV), son *“instalaciones accesorias a determinados establecimientos, no constituyen en sí mismas un uso urbanístico distinto o separado del uso del establecimiento principal, de manera que no son susceptibles de existir de forma independiente o aislada de los mismos, los cuales, deben contar, para ejercer su actividad, con la correspondiente licencia urbanística...”*.

Las terrazas de veladores son instalaciones accesorias de un local o establecimiento principal que requiere la correspondiente autorización administrativa distinta de la licencia urbanística correspondiente a la actividad principal. Por su parte, la terrazas de veladores ubicadas en los centros comerciales tienen asimismo esta consideración, tal y como se deduce de la lectura del artículo 19.d) de la OTV, que más adelante analizaremos.

El título jurídico habilitante para las terrazas de veladores situadas en el interior de los centros comerciales será el que resulte de aplicar las normas relativas a las terrazas en suelo privado. La Exposición de Motivos de la OTV ha previsto que *“en estos casos será preciso únicamente la autorización administrativa especial, la cual se tramitará por el procedimiento específico que al efecto se propone en el nuevo texto de la OTV.”*

El artículo 14 de la Ordenanza ha concretado que “solamente se concederá autorización para la instalación de terrazas de veladores cuando sean accesorias a... un establecimiento principal de cafetería, bar, restaurante, bar-restaurante, heladería, chocolatería, salón de té, taberna, café bar o croisantería.”

Con todo ello se quiere poner de relieve que la implantación de este tipo de instalaciones debe estar vinculada de forma inseparable a un solo establecimiento principal, de tal manera que las mismas no pueden existir como parte accesorio de dos o más establecimientos. De hecho, aunque sea por analogía, podemos destacar que la Ordenanza ha previsto para las terrazas de veladores en suelo público, que cuando más de un establecimiento de un mismo edificio solicita autorización, la forma de resolver la distribución del espacio de la vía pública será ocupar la longitud del ancho del frente de su fachada y repartirse el resto de la longitud de la fachada propia y la de los dos colindantes a partes iguales, sin que quepa instalar una terraza común para los establecimientos.

De esta forma, se debe realizar una solicitud de autorización para cada instalación de terraza de veladores en la que se definan todos aquellos aspectos que puedan incidir en diferentes esferas, tales como las condiciones de seguridad, los horarios, la perturbación del medio ambiente, etc., debiendo especificar, entre otras cuestiones, la superficie de ocupación, la ubicación exacta del mobiliario, de las barandillas, etc.

Si bien esta es la regulación general de las terrazas de veladores, la propia ordenanza ha previsto un supuesto excepcional que permite su instalación sin que esté asociada a ninguna de las actividades que se reflejan en el artículo 14, tales como cafeterías, bares, restaurantes, etc., permitiendo su vinculación directa a un centro comercial, sin establecer una detallada regulación al efecto.

El artículo 19 de la OTV recoge este supuesto excepcional, estableciendo las condiciones que deben respetarse para su implantación así como la documentación que, en su caso, es exigible, por la especialidad que conllevan este tipo de autorizaciones en centros comerciales.

Así, establece en su apartado d) que *“La instalación de terrazas en el interior de centros comerciales no deberá disminuir las condiciones de evacuación de los mismos por debajo de los mínimos reglamentarios. El solicitante deberá presentar un estudio justificativo de evacuación en el que se contemplen las dimensiones y mobiliario de su terraza y su incidencia sobre la del conjunto del centro. **Este estudio podrá ser sustituido por uno integral sobre la distribución de todas las terrazas de veladores vinculadas a los locales integrados en el centro comercial, así como sobre la terraza de veladores vinculada directamente a la titularidad del mismo.** La superficie máxima de ocupación de todas las terrazas de veladores resultantes en espacios libres de parcela de centros comerciales no podrá exceder del 80 por 100 de esta. Será preceptivo el informe favorable del órgano competente en materia de prevención de incendios y evacuación para la concesión de las autorizaciones de cada una de las terrazas previstas en el mismo. El espacio de terraza deberá quedar delimitado por barandillas fijas de una altura*

mínima de 0,80 metros, con un vano horizontal máximo de 0,50 metros, que impidan que el mobiliario obstaculice la vía de evacuación.”

Este precepto habilita al Centro Comercial a realizar un estudio integral sobre la distribución de la totalidad de las terrazas de veladores que son susceptibles de instalarse en el interior de un centro comercial, a través de las respectivas autorizaciones para cada una de ellas, lo que permitirá que con carácter previo a la tramitación de tales autorizaciones se valore todo el espacio potencialmente afectado por las mismas, de cara a garantizar el efectivo cumplimiento de las medidas de seguridad relativas a los recorridos de evacuación, anchos de paso y salidas de emergencia.

De esta forma se garantiza el cumplimiento de las condiciones de seguridad tanto desde la perspectiva de cada establecimiento de forma individualizada junto con su terraza como desde la óptica de la integración del conjunto de terrazas del centro comercial.

Asimismo se admite la posibilidad de que el Centro Comercial se haya reservado un espacio concreto para la implantación de una terraza de veladores vinculada directamente al mismo, de tal manera que la titularidad de la terraza la ostenta el propio centro comercial, quien la debe explotar y en consecuencia, asumir cualquier responsabilidad que se derive de un uso indebido de la misma.

Esta explotación debe ser entendida como el provecho que obtiene el centro comercial por ofrecer este valor añadido a sus instalaciones lo que considera como beneficioso para los potenciales clientes que acudan al mismo.

Al estar vinculado directamente al centro comercial, supondría la ausencia de un servicio de camareros de los establecimientos que lo rodean, correspondiendo el mantenimiento, recogida, limpieza y en general todo el régimen de deberes que recaen sobre la terraza, al centro comercial en cuanto titular de la misma, por lo que no se entiende que exista una cesión de la misma, lo que no está permitido por los artículos 2.8 y 24.2 de la OTV.

En relación con la segunda cuestión planteada por el distrito, relativa al aforo de este tipo de terrazas de cara a la concesión del Cartel Identificativo, el cálculo de los Seguros de Incendio y Responsabilidad Civil, deben distinguirse diferentes cuestiones:

Por una parte, el cálculo del aforo. Se deberá realizar de acuerdo con los parámetros establecidos en la normativa vigente en materia de protección en caso de incendios en el momento de la solicitud de la autorización. En la actualidad será el Código Técnico de la Edificación si se trata de alguno de los supuestos especificados en su ámbito de aplicación.

En relación con la obligación de una suscripción de un contrato de seguros prevista en el artículo 6 de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (LEPAR), atendiendo a lo establecido en el artículo 8 de la OTV, será el titular de la actividad, en este caso el propio Centro Comercial, el que deberá disponer de estos seguros extendiendo su cobertura a los posibles riesgos que pudieran derivarse del funcionamiento de la instalación.

Finalmente, en cuanto al Cartel Identificativo, el artículo 13 de la LEPAR delimita su obligatoriedad a los locales y establecimientos regulados en esta Ley. Asimismo, de conformidad con el artículo 5.1 de la Orden 434/1999, de 12 de marzo, por la que se aprueba el modelo de cartel Identificativo de los locales y recintos de espectáculos públicos y actividades recreativas, así como de otros establecimientos abiertos al público: *“Sólo se asignará un número y letra por cada local, recinto y establecimiento, en base a su licencia de funcionamiento. En el supuesto de que fuesen varias las actividades, la letra será la correspondiente a la principal”*.

De esta regulación se puede concluir que no se puede exigir el Cartel Identificativo para las terrazas de veladores vinculadas directamente a un centro comercial en la medida en que la actividad principal a la que queda vinculada esta instalación no está incluida en el ámbito de aplicación de la LEPAR.

Esto unido a lo dispuesto en el artículo 5.4 del Catálogo (D184/1998), en cuya virtud a la solicitud de la licencia de funcionamiento se acompañará como mínimo la ficha técnica del local o establecimiento con arreglo al modelo que figura como Anexo III del Decreto, permiten argumentar que no es posible otorgar el cartel identificativo a este tipo de terrazas.

De esta argumentación se deriva asimismo, y ya en contestación a la primera de las cuestiones planteadas por el distrito relativa al encaje de este tipo de instalaciones en el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, que al tratarse de un supuesto excepcional que ha introducido la OTV, no tendría encuadre en Catálogo de Espectáculos Públicos puesto que se trata de una instalación accesoria que siempre deben mantenerse vinculadas a otra actividad principal, que es la que presenta un uso urbanístico independiente, separado y autónomo, y que en este caso no está incluida en el ámbito de aplicación e la LEPAR.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que:

Las terrazas de veladores son instalaciones accesorias a un determinado establecimiento, no constituyendo un uso urbanístico ni separado ni diferenciado del principal, por lo que no pueden existir autónomamente, debiendo mantenerse vinculada al establecimiento principal.

Excepcionalmente, la Ordenanza Reguladora de las Terrazas de Veladores y Quioscos de Hostelería, de 21 de diciembre de 2006 (OTV) ha permitido la instalación de una terraza de veladores en el interior de un Centro Comercial siempre que la misma esté vinculada directamente al mismo, correspondiéndole en consecuencia su titularidad y explotación así como la asunción del régimen de deberes inherentes a este tipo de instalaciones y de cuantas responsabilidades pudieran derivarse de su uso indebido.

En consecuencia, para la instalación de cada una de las terrazas debe obtenerse la correspondiente autorización administrativa, y concretamente para el supuesto de las vinculadas directamente a un Centro Comercial, será éste quien deberá solicitar la correspondiente autorización atendiendo a lo establecido en el artículo 19.d) de la OTV, el cual prevé la realización de un estudio integral sobre la distribución de la totalidad de terrazas de veladores vinculadas a los locales integrados en el centro comercial, que permita definir con carácter previo a la tramitación de las autorizaciones correspondientes de cada una de las terrazas de veladores, los espacios que potencialmente se pueden ocupar por las mismas, incluida la que se vincule de forma directa al centro comercial, con el objeto de comprobar de manera más adecuada la incidencia sobre los aspectos relacionados con la evacuación y seguridad.

Madrid, 30 de marzo de 2009