

Ref: CU 56-14

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Fuencarral- El Pardo sobre la posibilidad de autorizar quioscos permanentes de hostelería y restauración con terrazas de veladores en zonas verdes básicas y vía pública.

Palabras Clave: Terrazas y quioscos. Usos Urbanísticos. Dotacional Vía Pública y Zona verde.

Con fecha 10 de octubre de 2014 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Fuencarral- El Pardo relativa a la posibilidad de autorizar la implantación de quioscos permanentes de hostelería y restauración con terrazas de veladores en parcelas calificadas como zonas verdes básicas.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 19 de abril de 1997. (NN.UU).

CONSIDERACIONES

Por el distrito de Fuencarral-El Pardo se está valorando la conveniencia de convocar, mediante la correspondiente licitación, la adjudicación de concesiones demaniales para la instalación de quioscos permanentes de hostelería y restauración con terrazas de veladores en terrenos calificados urbanísticamente como zona verde básica y como vía pública.

Dentro de las condiciones particulares del uso dotacional para la vía pública, establecidas en el Capítulo 7.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, el artículo 7.14.3, Usos compatibles y autorizables, dispone:

“1. En los terrenos calificados como uso dotacional para la vía pública podrán, además, disponerse como uso complementario el uso dotacional de servicios infraestructurales, así como el uso dotacional para el transporte.

2. Asimismo se admite, para obras de nueva planta, el uso dotacional de servicios públicos en su categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos en su tipo de unidades de suministro como uso autorizable especial.

3. En cuanto al uso de garaje-aparcamiento, se estará en lo dispuesto en el art. 7.5.34 de las presentes Normas.”

En cuanto a las zonas verdes básicas, el Capítulo 7.8. Condiciones particulares del uso dotacional zona verde regula en su Artículo 7.8.4.3 Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel básico los usos compatibles de las mismas:

“a) Asociados: Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo y cultural sin edificación, con un máximo del quince por ciento (15%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

Cuando la superficie del parque sea superior a 5 hectáreas, podrán disponer de instalaciones de equipamiento cultural y deportivo de nivel básico con edificación, con las siguientes condiciones:

- i) No se permitirá como uso asociado equipamientos no pertenecientes a su mismo nivel.*
- ii) Su implantación requerirá informe de los órganos municipales competentes donde se analicen las necesidades dotacionales de la zona.*
- iii) La edificación ocupará un máximo del uno por ciento (1%) de su superficie con una edificabilidad de 0,02 m²/m² y con una altura total máxima de nueve (9) metros, medidos a partir de la rasante del terreno.*

4. Usos autorizables. En régimen especial se admite el uso de garaje en situación enteramente subterránea. Con objeto de salvaguardar especies arbóreas existentes o futuras, la cara superior del forjado del techo se situará como mínimo ochenta (80) centímetros por debajo de la rasante del terreno

5. La ocupación máxima de suelo por los usos compatibles más autorizables, será del quince por ciento (15%), excluido el uso de garaje.”

A la vista del régimen de usos compatibles y autorizables en zona verde básica y en vía pública, se plantea la viabilidad de proceder a la pretendida adjudicación de concesiones demaniales para la instalación de quioscos permanentes de hostelería y restauración con terrazas de veladores.

Las NNUU efectúan la asignación de los distintos usos, esto es, la calificación urbanística del suelo en función del destino urbanístico de las parcelas y su clasificación. En relación con usos asignados a cada parcela las NNUU establecen, a su vez, un régimen de compatibilidad de usos que permite la coexistencia de otros distintos del cualificado o propio de la parcela. Este es el caso de los usos compatibles y los usos autorizables. En ambos casos se trata de usos que el propio Plan General admite en las Normas Zonales o en las ordenanzas particulares bajo el cumplimiento de determinadas condiciones (Artículos 7.2.7 y siguientes de las NNUU) al objeto de que los mismos coexistan con los cualificados a través de las correspondientes licencias.

No obstante, al margen del régimen de usos compatibles y autorizables que prevé el propio Plan General, lo cierto es que tanto en el caso de las vías públicas como en el

de las zonas verdes básicas se pueden autorizar otras actividades e instalaciones amparadas en Ordenanzas municipales, que no implican en ningún caso la asignación de usos a la parcela. Este es el caso de actividades e instalaciones que, con carácter temporal, es decir limitado y determinado en el tiempo, son susceptibles de autorizarse a través de la correspondiente autorización o concesión demanial. En estos supuestos el título jurídico habilitante para la ocupación del dominio público, esto es la autorización o concesión demanial según los casos, es la que remueve para el caso concreto la prohibición general existente de utilización privativa o especial del dominio público, previa verificación del cumplimiento de los requisitos técnicos y jurídicos aplicables en cada caso.

El hecho de que la autorización de estas actividades e instalaciones se articule por la vía de las autorizaciones y concesiones demaniales para cada caso concreto y no por la vía de asignación de usos compatibles y autorizables a la parcela por las NNUU, explica que la regla de usos prohibidos contenida en el Artículo 7.2.3.e) de las NNUU no resulte de aplicación. El único requisito para la autorización de estas actividades e instalaciones será que estén previstas en las correspondientes ordenanzas municipales.

En el caso de las zonas verdes básicas, precisamente el artículo 7.8.3.4 dispone que: *“Se podrán autorizar edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes e instalaciones provisionales y permanentes según el régimen general establecido en las Ordenanzas Municipales aplicables correspondientes”*. Asimismo y por lo que respecta a las vías públicas, la Ordenanza de Dinamización de la actividad comercial en dominio público de 28 de mayo de 2014, establece el marco jurídico general para facilitar y flexibilizar la implantación de nuevas actividades comerciales en el dominio público para lo cual efectúa una modificación de las distintas ordenanzas municipales que regulan actividades e instalaciones en el dominio público en general.

Estas Ordenanzas que, se insiste, ofrecen la cobertura normativa suficiente para la autorización de actividades e instalaciones en zonas verdes como en vías públicas según los casos:

- Ordenanza de Terrazas de Veladores y Quioscos de Hostelería y restauración de 30 de julio de 2013, cuyo objeto es precisamente establecer las condiciones técnicas y los requisitos jurídicos y procedimentales para autorizar la instalación de terrazas de veladores y quioscos de hostelería en el dominio público a través de la correspondiente autorización, para el caso de las terrazas de veladores (artículo 13) y los quioscos de temporada (Artículo 31), o concesión demanial, para el caso de los quioscos permanentes (Artículo 36).

- Ordenanza reguladora de los Quioscos de prensa de 27 de febrero de 2009, cuyo artículo 2 determina: “El ámbito de aplicación de esta Ordenanza se circunscribe al ejercicio de la actividad de venta en quioscos dentro de los espacios de dominio y uso público de titularidad municipal,

destinados a posibilitar el movimiento y la estancia de peatones y calificados por el planeamiento urbanístico como espacios de uso dotacional de vía pública”, a través de la correspondiente concesión demanial (artículo 16)

- Ordenanza reguladora de la Venta ambulante de 27 de marzo de 2003 cuyo objeto es establecer los requisitos y condiciones que deben cumplirse para el ejercicio de la venta que se realice en el término municipal de Madrid, por comerciantes, fuera de un establecimiento comercial permanente, de forma habitual, ocasional, periódica o continuada, en lugares debidamente autorizados y en instalaciones comerciales cuyas modalidades se recogen en la presente Ordenanza.

Por lo tanto, es la regulación municipal la que ofrece cobertura a la posibilidad de autorizar, mediante autorización o concesión demanial y bajo el cumplimiento de los requisitos técnicos establecidos, determinadas actividades e instalaciones en ámbitos de dominio público. Dado el carácter limitado en el tiempo de estas actividades e instalaciones, su autorización quedará al margen del régimen de usos compatibles y autorizables previstos en las NNUU por lo que no supondrá en ningún caso una asignación de usos a la parcela correspondiente.

CONCLUSIÓN

La posibilidad de autorizar determinadas actividades e instalaciones tanto en vía pública como en zonas verdes básicas está amparada por diversas Ordenanzas municipales. La autorización de los mismos a través de la correspondiente autorización o concesión demanial, según proceda, unida a su carácter limitado en el tiempo implica que no se trata de la asignación de usos urbanísticos a una parcela por la vía de los usos compatibles y autorizables los cuales coexisten de forma permanente con el uso cualificado.

Madrid, 15 de diciembre de 2014