



Res - 79

Fecha: 27/04/2023

RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN DE TERRAZAS DE HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN SOBRE ADAPTACIÓN DE COLINDANCIAS EN TERRAZAS PREEXISTENTES.

Desde el Distrito de Chamberí se ha planteado consulta sobre la posibilidad de que la comisión de terrazas excepcione el cumplimiento de la nueva condición introducida en el artículo 7.2.c) de la Ordenanza de Terrazas y Quioscos de Hostelería y Restauración por la Ordenanza 1/2022, de 25 de enero, que limita la instalación de la terraza al frente de la fachada del edificio en que se sitúa el establecimiento principal, para el caso de terrazas preexistentes que contaban con autorización para estar proyectadas frente a la fachada de local colindante situado fuera del límite del edificio en el que se sitúa el establecimiento principal.

NORMATIVA A INTERPRETAR

La Ordenanza de Terrazas y Quioscos de Hostelería y Restauración se ha visto modificada por la Ordenanza 1/2022, de 25 de enero, entre otros, en su artículo 7.2.c):

“Artículo 7. Disposiciones técnicas de superficie para ubicación de la terraza.

2.- *Son criterios de superficie de ocupación:*

- c) Las terrazas se disponen longitudinalmente en la línea de bordillo de la acera frente a la fachada del establecimiento y en su caso, *la de los establecimientos o locales colindantes, sin que en ningún caso pueda exceder de la fachada del edificio en la que se sitúa el establecimiento. Al menos una parte de la terraza debe situarse en el espacio definido por las dos perpendiculares trazadas desde los extremos de la fachada del establecimiento.* Si más de un establecimiento de un mismo edificio solicita autorización para la instalación de terraza, cada uno puede ocupar la longitud del ancho del frente de su fachada, repartiéndose el resto de la longitud de la fachada del edificio común a partes iguales.(...)”

RESOLUCIONES DE LA COMISIÓN DE TERRAZAS DE HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN

- Resolución 14, de 24 de marzo de 2014, sobre “Interpretación sobre la referencia a los colindantes del artículo 7.”
- Resolución 22, de 2 de marzo de 2015, sobre “Interpretación de “edificio”.”
- Resolución 28, de 5 de julio de 2016, sobre “Régimen Transitorio de la Ordenanza.”
- Resolución 33, de 23 de febrero de 2017, sobre “Consulta sobre la interpretación del artículo 7º) de la Ordenanza de Terrazas de Veladores y Quioscos de Hostelería y Restauración.”
- Resolución 34, de 23 de febrero de 2017, sobre “Consulta que plantea el Distrito de Fuencarral-El Pardo en relación con la interpretación del concepto de “colindante” que prevé el artículo 7 de la Ordenanza de Terrazas y Quioscos de Hostelería y Restauración, de 30 de julio de 2013.”
- Resolución 40, de 31 de enero de 2018, sobre “Solicitud de interpretación del criterio *frente de fachada* y de “*colindante*” que prevé el artículo 7 de la Ordenanza de Terrazas y Quioscos de Hostelería y Restauración, de 30 de julio de 2013.”



La cuestión sobre a qué se refiere la Ordenanza de Terrazas y Quioscos de Hostelería y Restauración cuando trata de los “colindantes” en su artículo 7, siempre ha estado rodeada de dudas interpretativas. De hecho, en la Resolución número 22 de 2015, que planteaba el concepto de “edificio colindante a efectos de delimitar espacio que pueden ocupar las terrazas” se consideraba que para dilucidar el problema “sería preciso la modificación del texto normativo”, y concluía definiendo el término “edificio” como “la unidad estructural independiente, lo que posibilita limitar la disposición de las terrazas a una dimensión razonable.” De forma que, aunque no define el concepto de “edificio colindante” si concluye que el edificio (unidad estructural independiente) limita la disposición de las terrazas y añade que “para delimitar la longitud del edificio el espacio disponible se dividirá de manera proporcional entre los portales numerados.”

En otras ocasiones se han planteado consultas similares sobre la posibilidad de desplazarse de la proyección ortogonal del establecimiento, cuando la OTQHR hacía referencia a “frente a la fachada del establecimiento”, como la Resolución 33, conforme a la cual la comisión de terrazas concluyó que las terrazas que no se encuentren frente a la fachada del establecimiento en ninguna parte, deberían ser autorizadas por la propia comisión, y recordaba que la duda que se derivaba de la anterior redacción del artículo 7.a) “el resto de la longitud de la fachada del edificio común y la de los colindantes a partes iguales”, se resolvía por la Resolución 22 de 2015 en la que la comisión de terrazas aclaró que “precisaba de la modificación del texto normativo”. Modificación que ha sido resuelta por la Ordenanza 1/2022, que elimina la referencia a la repartición de la fachada en los edificios colindantes regulando el texto con el siguiente tenor “repartiéndose el resto de la longitud de la fachada del edificio común a partes iguales.”

Mediante la Resolución número 40 dictada por la Comisión de Terrazas de Hostelería y Restauración el 31 de enero de 2018, se volvía a tratar el tema, añadiendo que la expresión “frente a la fachada del establecimiento, y en su caso, la de los colindantes” pese a la utilización de un criterio aparentemente acumulativo; permitía admitir la autorización de una terraza que únicamente diese frente a un establecimiento colindante, siempre y cuando fuese imposible su instalación en el frente de fachada del establecimiento solicitante por no cumplir los requerimientos técnicos para ello.

Si bien, de la anterior redacción del artículo 7.a) de la OTQHR (actualmente artículo 7.2.c)), no podía desprenderse claramente si la referencia a los colindantes incluía a los que estaban en el mismo o diferente edificio, las siguientes resoluciones que trataron el tema concluyen con la necesidad de una modificación normativa posterior o una autorización de la Comisión de Terrazas de Hostelería y Restauración, cuando toda la superficie de la terraza se instalara frente al colindante.

La modificación normativa introducida por la Ordenanza 1/2022 es muy clara en el sentido de que las terrazas sólo se podrán instalar en línea de bordillo en la proyección ortogonal del establecimiento principal o en la del local colindante situado en su mismo edificio.

En el caso de que las autorizaciones preexistentes hubiesen sido otorgadas por la comisión de terrazas se puede entender que la excepción mantiene su vigencia tras la entrada en vigor de la nueva ordenanza.

CONCLUSIÓN

Si la autorización para la instalación de la terraza no fue otorgada por la comisión de terrazas, procederá su adaptación a la nueva ordenanza, mediante dos opciones:

- Ajustar la instalación de la terraza a la actual regulación de la Ordenanza de Terrazas de Hostelería y Restauración, redactada según la Ordenanza 1/2022, de 25 de enero), a la proyección sobre el establecimiento principal o su colindante siempre que este se localice en el mismo edificio, mediante la correspondiente modificación de la autorización por adaptación.
- Autorizar individualmente, como excepción a la Ordenanza de Terrazas de Hostelería y Restauración, redactada según la Ordenanza 1/2022, de 25 de enero, la instalación de la terraza en la proyección sobre el edificio colindante, siempre que se cuente con la previa autorización de



la excepción por parte de la comisión de terrazas, cuando concurran circunstancias especiales de carácter turístico, comercial, de seguridad, paisajístico, cultural o social que aconsejen su autorización, debidamente justificadas, de acuerdo al procedimiento contemplado en la Disposición Adicional Primera de la OTQHR y en el [Protocolo para la remisión de las solicitudes de autorizaciones de terrazas y consulta de criterios a la Comisión de Terrazas de Hostelería y Restauración.](#)

Firmado electrónicamente
LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN
DE TERRAZAS DE HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN
Sara Emma Aranda Plaza