

NUEVA ORDENANZA 7/2025 DE TERRAZAS Y QUIOSCOS DE HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN, DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

Desde el 1 de enero de 2026, Madrid aplica la nueva Ordenanza 7/2025, de Terrazas y Quioscos de Hostelería y Restauración, publicada el 05/12/2025. Esta ordenanza deroga la anterior Ordenanza de Terrazas y Quioscos de Hostelería y Restauración, de 30 de julio de 2013, modificada en 2022.

La modificación de la ordenanza de 2013 (Ordenanza 1/2022) fue anulada por el TSJM el 31/03/2025, lo que dejó vigente el texto de 2013 sin las actualizaciones que se venían aplicando. Debido a este hecho y a la necesidad de actualizar condiciones técnicas y de accesibilidad se redacta esta nueva ordenanza.

Las novedades a resaltar con respecto a la derogada, son las siguientes:

- La 7/2025 es más extensa e incluye un anexo V donde lista, a título enunciativo, los espacios de valor histórico/paisajístico.
- Se sustituyen la antigua designación de “construcciones ligeras” por “estructuras ligeras” y se incorpora el “elemento de protección de alcorques” como elemento autorizable; además, se regulan los módulos de mesas altas de baja capacidad (dos taburetes) y su superficie teórica.
- Mantiene las distancias y separaciones a los elementos urbanísticos tal cual se regulaban en la anterior ordenanza (Pasos de peatones y paradas de transporte público ≥ 2.00 m, salidas de emergencia y puntos fijos de venta ≥ 1.50 m, Cabinas telefónicas ≥ 1.50 m, Vados ≥ 1.00 m, entradas peatonales ≥ 0.50 m, Bordillo ≥ 0.50 m, rebajes PMR: ≥ 1.00 m, Reservas de estacionamiento PMR: ≥ 1.20 m desde línea de bordillo en toda su longitud). Precisa supuestos que antes solo se resolvían por interpretación o vía Comisión de Terrazas como Ascensores a pie de calle, Alumbrado, registros y arquetas / mantenimiento y protección de árboles ante estufas/calefactores y equipos. También obliga a ubicar cables/redes fuera del alcance del peatón y sin usar arbolado o mobiliario como soporte.
- El periodo estacional pasa a comenzar, en lugar del 15 de marzo, el 16 de marzo y hasta el 31 de octubre
- El cierre de fin de semana se reduce de las 2:30 h de la madrugada a las 1:30 h. Entre semana se mantiene el cierre a las 1:00 h y el resto del año a las 24:00 h.
- Se prohíbe con carácter general el apilamiento de mobiliario, pero se prevé una autorización excepcional (máx. 10% de la superficie de terraza, revocable si hay infracción) y fija condiciones para evitar ruido y ocupación indebida.
- Se introducen criterios de **“banda multiservicios”**. La ordenanza define **banda multiservicios** como la **franja destinada a ubicar servicios e infraestructuras en el espacio público**, es decir, es una zona “técnica” de la acera, o espacio peatonal, donde suelen discurrir infraestructuras como alumbrado, arquetas, alcorques, registros, etc., y que condiciona cómo y qué puede autorizarse en materia de terrazas. Distingue 2 tipos:



Banda junto a la línea de bordillo

- Solo se pueden autorizar módulos de mesas altas de baja capacidad con dos taburetes, y solo si se cumplen ciertas condiciones:
- El ancho libre de paso en la acera es $< 2,50$ m e $\geq 1,80$ m (si ya mide $\geq 2,50$ m, la regla de “mesas altas” de la banda junto a bordillo no aplica).
- Debe garantizarse el paso libre a servicios públicos, equipamientos y compañías de servicios.
- Los módulos deben situarse dentro del rectángulo definido por las dos perpendiculares a la fachada del
- No pueden adosarse a fachada, no puede agruparse más de un módulo, y no se permite que haya personas de pie alrededor invadiendo el itinerario peatonal.

Banda situada en el interior de la acera

- Se pueden autorizar módulos de mesas bajas y sillas, con dos condiciones:
 - Debe garantizarse $\geq 2,50$ m de ancho libre continuo para peatones y sin quiebros, conforme a Itinerario Peatonal Accesible (IPA) del art. 8.2.d
 - Solo se autorizan mesas bajas y sillas en esa banda interior para no alterar las condiciones de paso; el resto de elementos no son admisibles en esa franja.
- Incorpora el Título II para instrumentos de **ordenación conjunta, delimitación de zonas saturadas** y estudios de ordenación con límites de superficie, horarios y mobiliario por ámbitos.
- Esto permite singularizar las reglas de terrazas en ámbitos concretos de la ciudad, calles, plazas, bulevares, zonas con valores patrimoniales, áreas con mucha afluencia, concentración de terrazas o de interés turístico y comercial, mediante un estudio que fija condiciones especiales sobre superficies, elementos, horarios y número de terrazas.
- La delimitación se acuerda por el órgano competente de oficio, a propuesta del distrito o área, con información pública y audiencia a interesados antes de elevar la propuesta

De cara a la **tramitación municipal**, para **titulares con autorización vigente**, que **no cumple** las nuevas condiciones (distancias, elementos, apilamiento...), debe **adaptarse antes del 30/12/2028**.

Si existe estudio de ordenación conjunta previo que precise adecuación, el distrito podrá promover su modificación antes del 30/12/2026.

Para **nuevas solicitudes** aplica íntegramente la nueva ordenanza.

COMISIÓN DE TERRAZAS

La Ordenanza 7/2025 dedica un título específico a la Comisión (Título VI), dispone que debe crearse y regularse por decreto del Alcalde, en este caso el Decreto de 28/01/2026, que fija composición, funciones y funcionamiento.

Con respecto a las anteriores Comisiones de Terrazas, la actual dispone de funciones ampliadas (dictámenes, zonas saturadas, estudios, instrucciones), por ejemplo, las excepciones a los requisitos de los arts. 8 y 10 o del Anexo I.f (elemento auxiliar de apoyo) requieren dictamen de la misma, siendo vinculante si es desfavorable.