



Ayuntamiento de  
Colmenar Viejo

URBANISMO

## **ANEXO CONDICIONES TÉCNICAS Y URBANÍSTICAS PARA ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES EN LA PARCELA T11 DEL ARUNP Nº2 “LA ESTACIÓN”**

---

### **1.- Condiciones técnicas.**

Sin perjuicio que la intervención en los locales derivada de cada uso tengan que cumplir la totalidad de la normativa técnica y urbanística del PGOU de Colmenar Viejo de 2002 y el Plan de Sectorización del ARUNP nº2 “La Estación” y demás normativa aplicable, se destacan los siguientes puntos.

#### 1.1.- Condiciones respecto al volumen.

Los locales vienen delimitados según planos anexos. El criterio de división entre locales es el eje de pilares interiores. El plano de fachada se corresponde con la cara exterior del murete de fachada en misma proyección vertical con perfil metálico en la altura de vuelo como ayuda de montaje de cerramiento. El local se entrega delimitado y las acometidas a los distintos servicios fijados.

Las muestras y banderines están regulados según el PGOU en los puntos 2.6 y 2.7 del Título IV, Sección 1, Capítulo 3. El plano de fachada se considerará según párrafo anterior y exclusivamente por debajo de la altura del alero.

El suelo necesitará de rellenos para su nivelación. No se marcan niveles en los que se puedan distribuir distintas plataformas. Las únicas limitaciones que se fijan serán las de accesibilidad interior y de los accesos y la altura mínima libre de los locales de 2.80 metros. Los rellenos, independientemente de su materialidad, no podrán tener una densidad mayor de 1800 Kg/m<sup>3</sup>.

#### 1.2.- Instalaciones eléctricas, abastecimiento de agua, gas y telecomunicaciones.

Los locales dispondrán de una acometida en mueble individual con contador para cada local. La instalación interior cumplirá lo dispuesto en su normativa específica y en los puntos 1.1, 1.6, 1.7, 1.8, 1.13 del Título IV, Sección 2, Capítulo 1 del PGOU.

#### 1.3.- Evacuación de aguas residuales.

Los locales dispondrán de una acometida en el límite exterior a una red común de desagüe de aguas residuales. La cota de la acometida se dispondrá intermedia entre el nivel de calle exterior y el suelo de local. La instalación interior se atenderá a lo dispuesto en el punto 1.3 del Título IV, Sección 2, Capítulo 1 del PGOU y demás normativa técnica de aplicación.



Ayuntamiento de  
Colmenar Viejo

URBANISMO

#### 1.4.- Evacuación de humos.

En caso necesario de una instalación de evacuación de humos se cumplirá lo dispuesto en el punto 1.4 del Título IV, Sección 2, Capítulo 1 del PGOU. El conducto de extracción saldrá al exterior EXCLUSIVAMENTE por el espacio comprendido entre el límite superior del vuelo y la cara inferior de forjado. El tramo vertical exterior deberá disponerse paralelo a fachada hasta que el remate se sitúe por encima de la coronación de cubierta, de modo que se evite suciedad y se facilite la limpieza. Con el fin de evitar suciedad a los paneles fotovoltaicos situados en cubierta solo se dispondrán salidas de humos en la fachada norte de los locales.

En ningún caso se permitirá perforar el forjado ni colocar por debajo del nivel de alero la instalación de evacuación de humos. Cualquier elemento modificado deberá ser rematado acorde con la calidad y composición de la construcción.

#### 1.5.- Instalación de acondicionamiento de aire y de ventilación.

Dichas instalaciones se regulan en el punto 1.11 del Título IV, Sección 2, Capítulo 1 del PGOU. Las instalaciones y los conductos de salida y entrada de aire se dispondrán en el plano de fachada en el espacio disponible entre la parte superior del alero y la inferior del forjado de cubierta. La apariencia exterior será común por medio de una rejilla continua respetando los módulos y la estética de fachada con los acabados y remates necesarios para una buena resolución técnica. En ningún caso se permitirán instalaciones por debajo del nivel de alero.

#### 1.6.- Evacuación de basuras.

Según el punto 1.5 del Título IV, Sección 2, Capítulo 1 del PGOU se deberá disponer de un espacio para cubos de basura, de manera que no se almacenen desperdicios y cubos en el espacio público.

#### 1.7.- Composición y materiales.

Tanto la composición, como la elección de materiales de fachada son libres, entendiéndose la fachada como el espacio entre la rasante y la cara inferior del alero en la línea creada por la caída exterior del murete inferior y hasta el perfil de remate del alero, en la misma proyección vertical.

#### 1.8.- Normativa específica de uso.

Las condiciones específicas de los usos permitidos se regulan en el Título IV, Sección 4, Capítulo 3 "Uso global comercial".

## **2.- Condiciones urbanísticas.**

Según ordenanza ordenanza 3 "Terciario / comercial" del Plan de Sectorización del ARUNP nº 2 "La Estación", los usos permitidos en la parcela serán:



Ayuntamiento de  
Colmenar Viejo

URBANISMO

-Uso característico: USO 2.2. Comercio de ciudad

-Usos complementarios: USO 2.5. Servicios personales al  
100%  
USO 2.6. Bares, Cafeterías y  
Restaurantes al 100%

USO 6.1. Garaje aparcamiento con la dotación mínima indicada en PGOU. En cualquier caso se cumplirá la dotación mínima de aparcamiento indicada en el art. 36-6-c de la Ley 9/2001: 1 plaza  $\frac{1}{2}$  de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en cualquier uso.

-Usos prohibidos: Todos los demás

El uso 2.2 “comercio de ciudad” se entiende como agrupación de varios locales comerciales (USO 2.1. “Comercio de barrio”) en espacio exclusivo según el Título IV, Sección 4, Capítulo 3, Punto 2.

El uso 2.5 “servicios personales” se entiende como aquel de prestación de servicios tales como, peluquería, belleza, gimnasios, etc.

El uso 2.6 “bares, cafeterías y restaurantes” como aquellos locales con suministro de bebida y alimentación para consumo en el mismo local, y sin espectáculo o audición musical como oferta principal.

Colmenar Viejo, Junio 2010  
Los técnicos municipales

Fdo. Clemente Gutiérrez Gómez  
Coordinador de los Servicios Técnicos Municipales

Fdo: Miguel Ángel Muñoz Cobo  
Arquitecto de los servicios técnicos municipales