



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

**EULALIO ÁVILA CANO, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA (MADRID)**

**CERTIFICO:** Que el Pleno de la Corporación, según se desprende del acta de la sesión celebrada el 27 de febrero de 2008, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

- ““ 2.(14/08) **INTERPRETACIÓN DEL ART. 123.B DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE 1998 PARA ADAPTAR EL ANCHO DE LOS ESPACIOS DE CIRCULACIÓN DE LAS ZONAS COMUNES DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA A LA OCUPACIÓN REAL DE LAS MISMAS. (12.1.1)**

Se da cuenta del expediente incoado en el que, entre otros documentos, consta propuesta de resolución del Técnico de Administración General de Urbanismo de 13-2-2008, con el Conforme de la Concejala Delegada de Urbanismo, Infraestructuras Públicas y Vivienda, cuyo texto es el siguiente:

*“A la vista del expediente tramitado por los Servicios Técnicos Municipales de Urbanismo, cabe señalar de conformidad con lo estipulado 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, los siguientes:*

HECHOS

1. *Que mediante Informe conjunto de los Servicios Técnicos y de la Sección Jurídica de Urbanismo de fecha 11 de Febrero de 2.008, se manifiesta la necesidad de adaptar el ancho de los espacios de circulación de las zonas comunes de los edificios de vivienda colectiva a la ocupación real de las mismas, concretándose en el cálculo de los anchos de los pasillos, corredores y distribuidores de las zonas comunes en edificios de viviendas con una superficie de al menos 25 m<sup>2</sup>/vivienda y justificándose su adaptación a la evolución del tamaño medido de los hogares en España originándose la necesidad de adaptación de la norma contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, el cual fue aprobado definitivamente el 22 de Enero de 1.998.*





AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

*A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes :*

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. *Artículo 148.2 del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda de 1.998.*
2. *Real Decreto 314/2006 de 17 de Marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SI Seguridad en Caso de Incendio y la Exigencia Básica SI3 Evacuación de ocupantes.*
3. *El artículo 5.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Majadahonda, corresponde al Ayuntamiento la facultad de interpretar las presentes Normas, teniendo el acuerdo de interpretación carácter ejecutivo, sin perjuicio de los recursos procedentes.*

*Vistos los hechos y fundamentos de derecho, se propone al Pleno de la Corporación, previo dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Medio Ambiente y Seguridad la adopción del presente ACUERDO:*

*Interpretar el artículo 123.b de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Majadahonda del siguiente modo:*

*A). Las zonas de circulación para viviendas, en número igual o inferior a cuatro (4), tendrán un ancho mínimo a ciento veinte (120) centímetros.*

*B). Las zonas comunes de circulación para viviendas colectivas, en número superior a cuatro (4), que acumulen una superficie útil de las mismas superior o igual a quinientos sesenta (560) metros cuadrados (5 viviendas x 112m<sup>2</sup>/viv.), requerirán anchos mínimos de ciento cuarenta (140) centímetros. Para el resto se aplicará un ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros.*

*No obstante, la Corporación acordará lo que estime más conveniente."*

➤ *Consta dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Medio Ambiente y Seguridad, de 22-2-2008, favorable.*





AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

La Concejal Delegada de Urbanismo, Sra. Menéndez, indica que con este expediente se trata de adecuar a la realidad actual el artículo 123.b) del Plan General y se propone aplicar este mismo precepto por metros cuadrados construidos y no por número de viviendas que era como se venía haciendo hasta ahora.

El Portavoz del Grupo Municipal Socialista, Sr. Fort, indica que su Grupo duda del título de este punto del Orden del día porque duda que este expediente se refiera a la interpretación de un artículo del Plan General y también que se haga en función de la ocupación real de las viviendas y ello porque no se ha incorporado al expediente ningún estudio sobre ello.

Adelanta seguidamente que su Grupo va a votar en contra de este punto del Orden del día y explica que en dicho artículo, tal y como está redactado actualmente, se dice que los pasillos de distribución de acceso a las viviendas tienen que ser de 120 cm. ó 140 cm. en función de que sean menos de cuatro o más de cuatro viviendas a las que dan acceso pero en ningún caso se habla de superficies. Aclara que cuando se redactó el Plan General la superficie media de los pisos en Majadahonda era de 112 m<sup>2</sup>. y ahora, con la interpretación que hacen en este expediente los técnicos del Ayuntamiento, se va a determinar la necesidad de que sean cinco viviendas y además 560 m<sup>2</sup>.

Indica que según los técnicos municipales se trata de la interpretación de un artículo del Plan General pero su Grupo piensa que se trata de modificarlo totalmente porque anteriormente se refería a unidades y el pasillo debía medir 140 cm. cuando daba acceso a cinco viviendas pero con este acuerdo además es necesario que la superficie útil de las viviendas sea de al menos 560 m<sup>2</sup>.

Insiste en que para su Grupo este expediente es una modificación del Plan General y por ello debe tramitarse de forma reglamentaria abriendo un periodo de exposición pública para que exista la posibilidad de presentar alegaciones.

Aclara que muchos promotores han tenido que cumplir el Plan General vigente y por ello han tenido que construir los pasillos de 140 cm. y no de 120 cm. por lo que han tenido que dejar mayores espacios comunes no pudiendo, por tanto, aumentar la superficie de las viviendas.

Considera que la tramitación de este expediente no beneficia al Ayuntamiento y solamente beneficia a los promotores e insiste en que su Grupo no ve la necesidad de reducir los espacios comunes y menos ahora que se habla mucho de facilitar la accesibilidad a personas minusválidas o personas con discapacidad que necesitan sillas de ruedas, etc. y por ello su Grupo va a votar en contra y pide que las medidas de los





AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

pasillos se mantengan como están ahora mismo y, si se quieren cambiar esas medidas, es necesario tramitarlo como una modificación del Plan General porque requiere una exposición pública y en ese caso su Grupo presentará alegaciones.

La Portavoz del Grupo Municipal Centrista, Sra. Pedreira, manifiesta que este expediente no debería ser una interpretación sino una modificación y ello porque entiende que las interpretaciones se hacen cuando algo no está claro pero, a su juicio, el artículo 123 está muy claro aunque quizá, en el fondo, la solución que se da pueda ser lógica pero, insiste, se trata de una modificación del Plan General y por ello debe seguirse el procedimiento reglamentario siendo necesario realizar una exposición pública durante la cual pueden presentarse alegaciones.

Insiste en que este expediente debe tramitarse como una modificación y no como una interpretación porque, reitera, la redacción de este artículo es muy clara y, si el Equipo de Gobierno desea cambiarla, debe tramitarlo como una modificación del Plan General y además hay que tener en cuenta que se pueden producir agravios comparativos con otros promotores que han cumplido estrictamente las normas del Plan General y se pueden ver perjudicadas porque se reducen los espacios comunes y, aunque la variación es muy pequeña (20 cm.), es importante puesto que va a afectar a viviendas de 25 m<sup>2</sup>.

Manifiesta que, si se ha llegado a la conclusión de que ahora las viviendas que son más pequeñas, la variación de la superficie de los pasillos debe tramitarse como modificación del Plan General y no mediante una interpretación y ello porque dicho artículo ha sido muy claro mientras se han estado construyendo viviendas con el Plan General vigente y ahora, si se desea atender la solicitud de un particular en el sentido de que en la actualidad las viviendas son más pequeñas, debe hacerse como modificación del Plan General.

Considera que debe realizarse una interpretación cuando algo está dudoso pero este artículo, a su juicio, es muy claro y con este expediente se pretende reducir los espacios comunes y, al no estar de acuerdo en que se tramite como interpretación, su Grupo va a votar en contra de este punto del Orden del día.

La Portavoz del Grupo Municipal Izquierda Unida, Sra. Dolz, aclara que su Grupo se suma al minuto de silencio contra la violencia de género.

Sigue diciendo que su Grupo no va a apoyar tampoco este expediente y aclara que todas las personas con las que ha hablado y que conocen estos temas no pueden entender que se tramite este asunto como una interpretación del Plan General y





AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

consideran que debe tramitarse como modificación por lo que debe realizarse una aprobación inicial, exposición pública, etc. y ello para evitar suspicacias, agravios comparativos, etc.

Sigue diciendo que el Plan General de Urbanismo ha dado sus primeros pasos para su revisión y, si se considera oportuno variar esta norma, su Grupo piensa que quizá habría que hacerla no tan ajustada a que se produzca una iniciativa concreta de alguien interesado en cambiarla y dice esto porque en este caso parece que se trata de una modificación muy ajustada exclusivamente a quién ha tomado la iniciativa que en este caso ha sido un particular.

Indica además que su Grupo entiende que esta modificación que se plantea no es beneficiosa para los usuarios de esos pasillos que se pretenden reducir e incluso es una desventaja para esos futuros residentes porque los pasillos de 140 cm. son adecuados para que circulen por ellos personas en silla de ruedas, sillas de niños, etc. y seguramente así se vió en su día porque, según le informó el Arquitecto Municipal, esos pasillos tienen una superficie mayor del mínimo establecido y además son más adecuados en caso de emergencia, de mudanzas, etc. y por ello entiende que con esa reducción no se beneficia a los usuarios de estas viviendas y sí a los promotores porque pueden construir más metros.

A continuación manifiesta que, si se aprueba esta norma (en lugar de pasillos de 140 cm. en las plantas en las que haya más de cuatro viviendas y siempre que no excedan de los 560 m<sup>2</sup>.), este Ayuntamiento podría encontrarse con la situación de que en un edificio se podrían construir ocho pisos de 60 m<sup>2</sup>. (no se alcanzan los 560 m<sup>2</sup>. que se exigen para que el pasillo tenga una superficie de 140 cm.) por lo que en ese edificio podrían vivir entre 30 y 40 personas y el Plan actualmente vigente previó que, independientemente del número de metros cuadrados de las viviendas, al haber más de 20 personas conviviendo en una planta, los pasillos debían medir 140 cm. y, a su juicio, este expediente supone una vuelta atrás a la que no ve ningún sentido.

Aclara que si las viviendas ahora se están haciendo más pequeñas, el Ayuntamiento se podría encontrar con que en una planta se hicieran 10 pisos de 56 m<sup>2</sup>. (tope de 560 m<sup>2</sup>.) por lo que, suponiendo que en cada piso vivieran 3 personas, en ese edificio vivirían también 30 personas y, desde su punto de vista, se está interpretando, sin utilizar la figura adecuada, una norma que únicamente va a crear perjuicios y desventajas a los posibles usuarios y que va en contra de algo que el Plan General entendió muy bien y, desde su punto de vista, no solamente había que utilizar el factor metros cuadrados sino también el factor número de viviendas.





AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

La Concejal Delegada de Urbanismo, Sra. Menéndez, indica tres premisas que, desde su punto de vista, son importantes para contestar a los Grupos de la Oposición y una de ellas es que esta interpretación se hace porque tanto los servicios técnicos como los jurídicos del Ayuntamiento deciden, en un momento determinado, interpretar dicha norma del Plan General y no modificarla.

Aclara que los tres Grupos de la Oposición han asistido, a lo largo de ésta y otras legislaturas, a diferentes interpretaciones de normas del Plan General y añade que el artículo 3 del capítulo II del Código Civil determina que las normas se modifican en base a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas atendiendo fundamentalmente al espíritu y a la finalidad de ellas.

Sigue diciendo que desea dejar muy claro que la interpretación de esta norma no aumenta la edificabilidad del edificio y, en ningún momento, se habla de metros cuadrados habitables sino solamente de metros comunes (pasillos que dan acceso a las viviendas) y por los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento se ha visto, sobre todo en la zona del casco en la que se están construyendo viviendas de 25 m<sup>2</sup>., 30 m<sup>2</sup>. y 40 m<sup>2</sup>., que es absurdo que se obligue a seguir una normativa en base al número de puertas que dan acceso a esos pasillos que era precisamente lo que figuraba en la actual norma del Plan General que decía que, a partir de más de cuatro puertas que den a un pasillo común, es necesario que los pasillos midan 140 cm. y, cuando se trate de menos de cuatro puertas, los pasillos deberán tener una superficie de 120 cm. Indica que con este expediente no se modifica dicha norma sino que se interpreta y, en lugar de tener en cuenta solamente el número de puertas, es necesario tener en cuenta el número de metros cuadrados.

Añade que los pasillos son elementos de evacuación y las dimensiones de los mismos se determinan en función del interés por la seguridad y, a su juicio, no es lo mismo un pasillo al que acceden 10 personas que otro al que acceden 25 personas y para cuando acceden más de cuatro puertas a un pasillo se sigue utilizando la misma norma que determina la superficie de 140 cm.

Indica seguidamente que modificar una norma no tiene nada que ver con la interpretación y concretamente el Ayuntamiento de Madrid ha interpretado más de 3.000 normas y el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid ha interpretado unas 60 ó 70 normas y esa misma cantidad las han interpretado los Ayuntamientos de Getafe y Parla pero este Ayuntamiento de Majadahonda solamente ha interpretado unas 4 ó 5 normas.

Considera que en algunos casos es necesario realizar unas interpretaciones y, si no se hacen, se daña a terceros y en este caso no se modifica el espíritu de la ley.





AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

Termina su intervención aclarando que este tema es puramente técnico y no una cuestión política y dice esto porque tanto los servicios técnicos como los jurídicos han sido los que han solicitado la interpretación de esta norma y por ello el Equipo de Gobierno ha presentado este expediente al Pleno.

El Portavoz del Grupo Municipal Socialista, Sr. Fort, indica que solicitó un informe al Secretario de la Corporación pero dicho informe no ha sido incorporado al expediente y desea conocer los motivos por los que no se ha emitido porque desea conocer si para este caso es necesario modificar la norma y también el procedimiento que hay que seguir para ello o, si realmente se trata de una interpretación, debe determinarse también el procedimiento que debe seguirse.

Manifiesta que disminuyendo el tamaño de los pasillos se consigue que la superficie de las viviendas sea mayor y 20 cm. por un largo de 8 metros de pasillo suponen unos 60 m<sup>2</sup>., superficie que sí se nota y todos los corporativos conocen que en algunas viviendas se tiran los tabiques de separación entre los edificios para ganar 20 cm. en una determinada habitación.

Termina su intervención reiterando su petición de informe del Secretario General del Ayuntamiento y, en caso de que no se emita, valorará si impugna o no este expediente para interpretar esta norma del Plan General.

La Portavoz del Grupo Municipal Centrista, Sra. Pedreira, indica que en algún momento de este debate la Concejala Delegada de Urbanismo ha tenido un lapsus y ha hablado de modificación y no de interpretación.

Sigue diciendo que su Grupo entiende que las normas se interpretan pero, desde su punto de vista, hay que hacerlo cuando no están claras pero en este caso la norma está muy clara y lo que se está interpretando es si los pasillos tienen que ser de 140 cm. ó 120 cm. y, por ejemplo, cuando se construye un edificio en una parcela que tiene una determinada edificabilidad, la superficie que no se dedica a pasillos no se volatiliza por lo que piensa que esa superficie se unirá a las viviendas que aumentarán, con esta interpretación, 20 cm.

Aclara que en la redacción que se pretende dar a este artículo se habla de viviendas y metros cuadrados pero, a su juicio, con esta interpretación no queda claro dónde van esos metros cuadrados que se reducen a los pasillos.

Manifiesta que si la redacción del artículo 123 del Plan General no estuviera clara, su Grupo estaría de acuerdo con la interpretación pero entiende que en este caso





AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

no se trata de una interpretación sino de una modificación del Plan General. Indica que los procedimientos a seguir para una modificación o una interpretación son distintos y, por ejemplo, para una modificación es necesario realizar una exposición pública por lo que se pueden presentar alegaciones que deben ser resueltas pero en el caso de una interpretación solo se necesita un acuerdo del Pleno.

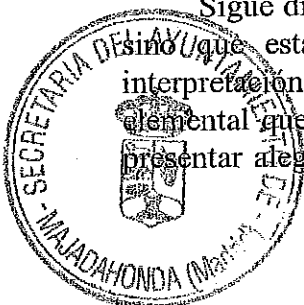
Indica seguidamente que la Concejal Delegada de Urbanismo ha manifestado que en este caso no se trata de una cuestión política sino técnica y pregunta qué están haciendo aquí los corporativos porque todos son políticos y realmente son los que tienen que aprobar este expediente y su Grupo entiende que este expediente debe ser tramitado como una modificación del Plan General y no como interpretación y por ello pide, si se quiere modificar este artículo porque los técnicos han llegado a esa conclusión, que se utilicen los mecanismos establecidos para modificarlo y que no se cambie esta norma por la vía de la interpretación porque pueden existir agravios comparativos con personas que han construido unas viviendas hace, por ejemplo 6 meses, y hayan tenido que dejar pasillos de 140 cm. y ahora, con esta interpretación que se propone, se van a construir pasillos de 120 cm. en lugar de 140 cm.

Termina su intervención diciendo que en este tema hay que ser muy escrupuloso y por ello pide que se tramite como modificación para que todos los afectados puedan presentar alegaciones y no está de acuerdo en que por la vía de la interpretación se haga lo que su Grupo entiende que es una modificación del Plan General.

El Sr. Presidente aclara que la Concejal Delegada de Urbanismo únicamente ha dicho que no se trata de una iniciativa política sino técnica porque los técnicos municipales han considerado que la interpretación que se propone es mucho mejor y el Equipo de Gobierno lo ha asumido pero naturalmente son los políticos los que tienen que aprobarlo.

La Portavoz del Grupo Municipal Izquierda Unida, Sra. Dolz, indica que es cierto que los técnicos municipales han realizado una propuesta porque es su deber y también es su deber argumentarla y también es cierto que la propuesta que se realiza a los Grupos Municipales parte de una solicitud que hace un particular lo que también es legítimo.

Sigue diciendo que su Grupo no está en contra de que se interpreten las normas que está en contra de que lo que aparece en este expediente como una interpretación no haya sido tramitado como una modificación y dice esto porque es elemental que otros particulares, a la vista de la modificación de esta norma, puedan presentar alegaciones lo que es una garantía y precisamente estas figuras urbanísticas







AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

están para garantizar que no se produzcan agravios comparativos y que no se hagan interpretaciones discrecionales.

A continuación indica al Sr. Alcalde y a la Concejala Delegada de Urbanismo que en el informe técnico que figura en el expediente se dice que el Plan General vigente determina en su artículo 123 que existiría un distribuidor o pasillo, con un ancho de 1,40 m., por el que se accede a cinco viviendas y para ello está previsto un tránsito de 20 personas pero ahora en la propuesta que se plantea al Pleno se dice que si los metros construidos no superan los 560 m<sup>2</sup>., independientemente del número de viviendas, los pasillos tendrán 1,20 m. y, a su juicio, y con respeto a los técnicos municipales, la interpretación que realizan los técnicos municipales está, como mínimo, poco matizada y puede generar situaciones esperpénticas.

Termina indicando que, desde su punto de vista, este tema debería ser más estudiado y considera conveniente que se presentara en el siguiente Pleno pero, si no se hace así, su Grupo votará en contra.

La Concejala Delegada de Urbanismo, Sra. Menéndez, indica a la Portavoz del Grupo Municipal Izquierda que debe leer el expediente porque si un pasillo da acceso a seis puertas, éste debe ser de 1,40 m. y dice esto porque en la página 3 de este expediente se dice que las zonas comunes de circulación para viviendas en número superior a cuatro, que acumulen una superficie útil y superior o igual a 560 m<sup>2</sup>. requerirán anchos mínimos de 1,40 m. y para el resto se aplicará un ancho mínimo de 1,20 m. Aclara que lo que se interpreta con este expediente es el número de viviendas por el número de metros.

Termina su intervención diciendo que en este caso se habla de elementos constructivos pero las viviendas se venden por elementos construidos, no aumenta la edificabilidad con este expediente y únicamente se está regulando un elemento constructivo y para esta interpretación se ha emitido un informe favorable por el Jefe de los Servicios Jurídicos de Urbanismo y por el Director de los Servicios Técnicos.

Sometido este asunto a votación, la Corporación por dieciséis (16) votos a favor correspondientes al Grupo Municipal Popular y nueve (9) votos en contra correspondientes a los Grupos Municipales Socialista, Centrista e Izquierda Unida, **ACUERDA** interpretar el artículo 123.b de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Majadahonda del siguiente modo:



A). Las zonas de circulación para viviendas, en número igual o inferior a cuatro (4), tendrán una ancho mínimo a ciento veinte (120) centímetros.



AYUNTAMIENTO DE  
MAJADAHONDA  
(MADRID)

B). Las zonas comunes de circulación para viviendas colectivas, en número superior a cuatro (4), que acumulen una superficie útil de las mismas superior o igual a quinientos sesenta (560) metros cuadrados (5 viviendas x 112m<sup>2</sup>/viv.), requerirán anchos mínimos de ciento cuarenta (140) centímetros. Para el resto se aplicará un ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros. ”””

Y para que conste y surta los debidos, expido el presente que visa el Sr. Concejal Delegado de Recursos Humanos y Régimen Interior, en Majadahonda a treinta y uno de marzo de dos mil ocho.

Vº Bº  
EL CONCEJAL DELEGADO  
DE RÉGIMEN INTERIOR

