

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 2 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento ordinario nº 416/1999. Sección A**  
**Sentencia nº 208 (13-6-2000)**

---

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

DENEGACION DE LICENCIA DE APERTURA. RESIDENCIA DE ANCIANOS.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Javier Albar García

En Zaragoza, a trece de Junio de dos mil.

El Sr. D. Javier Albar García, Magistrado-Juez de Contencioso/Administrati-vo n» 2 de ZARAGOZA y su Partido, habiendo visto los presentes autos de pro-cedimiento ordinario 416/1999 seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente RESIDENCIA DE ANCIANOS P. N. S. D. P. D. Z., representa-da por el Procurador Sr. B. F. y de otra AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, represen-tada por el Procurador Sr. P. A. y defendido por el Ldo. Sr. M. M. sobre denega-ción licencia de apertura de r. ancianos, y.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.**– Que mediante escrito de fecha 1 de Diciembre de 1999 se interpuso por residencia de ancianos P. N. S. D. P. D. Z. recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación:

Resolución de 30 de Septiembre de 1999, del Teniente de Alcalde delega-do del Área de Urbanismo, Medio Ambiente e Infraestructuras del Ayuntamiento de Zaragoza, que desestima el recurso de reposición interpuesto contra el acuer-do de 3 de abril de 1992 denegando solicitud de licencia de apertura para la acti-vidad de Residencia de Ancianos.

Acordándose incoar procedimiento ordinario, el cual debería sustanciarse conforme a lo dispuesto en el art. 45 y ss. de la LJCA, y reclamándose el oportuno expediente administrativo.

**SEGUNDO.**– Que tras recibirse el expediente reclamado, se dio traslado del mismo a la recurrente para que en el plazo de veinte días formalizase la oportuna demanda, habiéndolo hecho mediante el escrito que consta unido, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos.

Una vez formalizada la demanda, se dio traslado a la Administración deman-dada, con entrega del expediente administrativo, para que contestara a la misma en el plazo de veinte días, habiéndolo hecho conforme consta en autos.

**TERCERO.**– Que mediante auto de fecha 8 de Marzo de 2000 se acordó fijar la cuantía del recurso en Indeterminada.

**CUARTO.**— Que en la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.**— Se recurre la resolución de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 4-10-1999 por la que se había desestimado el recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo de 3 de abril de 1992 que había denegado la licencia de apertura de una residencia de ancianos en cuanto rebasaba la superficie máxima permitida por el PGOU, que es de 10 dormitorios y 200 m<sup>2</sup>.

Por la recurrente se alega que por un lado se cumple la primera exigencia y que, por otro, se debe de tener en cuenta que la residencia está conformada por dos pisos, pertenecientes a dos inmuebles distintos y contiguos, por lo que en realidad habría que dividir la superficie por dos en la medida en que tales normas están por razones de seguridad y de evitación de molestias a los vecinos y están pensadas en lo máximo tolerable para una casa o edificio, y no para dos. Así mismo, se alega que hay que distinguir entre el espacio dedicado a vivienda de los ancianos y el espacio dedicado a servicios y a vivienda de los cuidadores.

**SEGUNDO.**— Con relación a esta última alegación, debe rechazarse, ya que cuando se prevé una superficie máxima y un máximo de dormitorios se hace pensando en una ocupación media resultante de tal número de dormitorios así como pensando en la existencia del conjunto de servicios imaginable, en el que se incluyen tanto las cocinas como los dormitorios o salas de los cuidadores, que no deben de ser considerados como desvinculados de lo que es la residencia y los ocupantes de la misma en tal condición de residentes.

**TERCERO.**— Distinta consideración cabe hacer con respecto a la alegación de que tales límites deben de atender a lo que es un inmueble en sí, no pudiendo emplearse el mismo parámetro cuando se ocupan varias fincas.

Debe en primer lugar examinarse cuál es la finalidad de la norma que establece la imitación, la 4.2.3 de las Normas del PGOU de 1986. Si se observan los puntos 2.b.a y 2.b.b, se llega a la conclusión que lo determinante de tales límites es la seguridad y la garantía de no causar molestias a la vecindad, y ello porque cuando se dispone de acceso independiente los límites se amplían al doble y cuando se dispone de acceso directo no hay limitaciones de «camas y superficie». Es decir, cuando el acceso es por el mismo portal pero tiene su propia entrada, se aumenta el límite, pues tanto el uso de la escalera, como el de ascensor como, en general, el trasiego de visitantes es menor que cuando se trata de la misma escalera y ascensor, aunque sigue existiendo ese cierto componente de aumento de las molestias. Del lado de la seguridad, porque si hay una cierta aglomeración de personas en la residencia, al tenerse que evacuar por el mismo lugar que todos los vecinos supone un incremento de las dificultades de evacuación, por lo que si hay una entrada independiente ya hay una disminución de dicho riesgo. Por si alguna duda existiese, resulta que cuando el acceso es directo, es decir que no tiene relación alguna con las viviendas, más que la de

estar en el mismo inmueble, no existe ninguna limitación, y ello porque las molestias derivadas del acceso desaparecen totalmente, así como el aumento de los riesgos de la evacuación. Debe de hacerse notar que si bien al fijar el límite se hace constar la palabra «dormitorios», en el último párrafo se dice «camas», lo que nos indica que, tal vez por un desliz subjetivo del redactor material del PGOU, lo que se tiene en cuenta es el número de personas que bien causarán esas molestias bien incrementarán el riesgo. Es decir, hay una relación directa entre el número de ocupantes potenciales de la residencia y las limitaciones impuestas, todo ello con referencia a un parámetro que es el de la seguridad y la incomodidad. Ello supone, a su vez, que el módulo deba de tenerse en cuenta como pensado para cada finca o edificio, en la medida en que se corresponde una escalera y un ascensor, normalmente, y más en zonas céntricas, con cada finca. Por tal motivo, cuando se da la circunstancia de que existe una residencia que ocupa dos fincas, los módulos se deben de duplicar, ya que de lo contrario se estaría tratando igual lo que es desigual, pues se aplicarían los límites pensados para una escalera y un portal, y sólo pensados para ello y en función de la seguridad y la comodidad de los vecinos, a una residencia que cuenta con dos portales y dos escaleras, lo que reduce en la práctica a la mitad las molestias esperables. Es más, en cuanto a la seguridad, el peligro se reduce a menos de la mitad, pues es sabido que en dichas cuestiones tener el doble de sistemas de evacuación no supone el doble de seguridad, sino mucho más, puesto que se garantiza al cien por cien que si una salida se bloquea la otra quede libre en su totalidad. Es decir, es mucho mejor para la seguridad una residencia de 293 metros de superficie útil total con dos escaleras, que dos de 146,5 metros con una escalera cada una.

Por si alguna duda cupiese, se observa que en la norma general del 4.2.1 se refiere, al hablar del tipo de ordenación, a «edificios entre medianerías», lo que indica que las normas se prevén para cada edificio aisladamente considerado y el 4.2.2.1, relativo a la parcela mínima edificable se dice que cuando se trate de sustitución de edificios entre medianerías la superficie puede ser menor, lo que supone que se atienda, sobre las normas generales, a situaciones específicas, como lo es la presente. Ciertamente es que podría imaginarse que se solicitasen, como a veces se hace, dos licencias, una por cada edificio con su superficie correspondiente, planteando una duplicación artificial, e incluso ficticia, de la residencia, pero ello no dejaría de ser una solución artificiosa destinada a salvar una interpretación rígida que no resulta necesaria con una adecuada interpretación sistemática y finalista de la norma, conforme prevé el art. 3 del Código Civil.

En consecuencia, procede estimar el recurso y, con revocación de los actos recurridos, declarar el derecho de la recurrente a obtener la licencia de apertura para la residencia citada, situada en la calle La Salina.

**CUARTO.**— No procede hacer expresa condena de las costas del recurso, conforme al art. 139 LJCA, al no haberse apreciado temeridad o mala fe.

Visto los preceptos citados y demás de general aplicación,

**FALLO**

Que debo estimar y estimo el recurso interpuesto por la Residencia de Ancianos N. S. D. P. contra la resolución de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 4-10-1999 por la que se había desestimado el recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo de 3 de abril de 1992 que había denegado la licencia de apertura, y en su virtud anulo ambas resoluciones y declaro el derecho de la recurrente a obtener dicha licencia de apertura, condenando al Ayuntamiento a estar y pasar por ello y a conceder la citada licencia, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

Contra esta resolución cabe interponer recurso de apelación.

Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.