

Propuesta de Actuación Extraordinaria de Interés Público y Social
en Suelo Rústico para Cualificación del Suelo y las Edificaciones existentes
para su destino al uso de CIMI JARAZMÍN
Febrero 2022

**PROPUESTA DE ACTUACIÓN
EXTRAORDINARIA DE INTERÉS PÚBLICO Y
SOCIAL EN SUELO RÚSTICO PARA
CUALIFICACIÓN DEL SUELO Y LAS
EDIFICACIONES EXISTENTES PARA SU
DESTINO AL USO DE CENTRO DE
INTERNAMIENTO DE MENORES**

RESIDENCIA JARAZMÍN (MÁLAGA)

FEBRERO 2022

ÍNDICE GENERAL

- DOCUMENTO I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA (3-11)
- DOCUMENTO II.- MEMORIA INFORMATIVA (12-61)
- DOCUMENTO III.- MEMORIA PROPOSITIVA (62-71)
- DOCUMENTO IV.- OBLIGACIONES DEL PROMOTOR (72-73)
- DOCUMENTO V.- ANEXOS. (74 y siguientes)

Propuesta de Actuación Extraordinaria de Interés Público y Social
en Suelo Rústico para Cualificación del Suelo y las Edificaciones existentes
para su destino al uso de CIMI JARAZMÍN
Febrero 2022

DOCUMENTO I

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento tiene por objeto la redacción de **Propuesta de Actuación Extraordinaria de Interés Público y Social en Suelo Rústico para Cualificación del Suelo y las Edificaciones Existentes para su destino al uso de Centro de Internamiento de Menores Infractores (CIMI)** en el edificio existente, legalmente construido, conocido como **Residencia Jarazmín**, en la zona de El Candado, en el término municipal de Málaga, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Viene motivada la redacción de este documento como consecuencia de que la **Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local de la Junta de Andalucía** ha licitado la contratación del "*servicio integral de guardia, reeducación e inserción de menores infractores en centros de internamiento, debiendo la adjudicataria aportar para la prestación del servicio el inmueble donde se ejecutará el contrato*", y que, en el caso de Málaga se concreta en el denominado Lote 4 que comprende 50 plazas de internamiento, en virtud de anuncio publicado el 21 de Julio de 2021 en el DOUE (Diario Oficial de la Unión Europea) nº 139 del año 2021, página 370423, actualmente en tramitación. Se acompaña extracto del referido anuncio de licitación.

Posteriormente, se ha publicado nuevo Anuncio de Información Previa con el mismo objeto en la sede electrónica <https://ted.europa.eu/TED> de 11 de Febrero de 2022.

Se pretende implantar la actividad de Centro de Menores en la Residencia Jarazmín, y en las páginas posteriores de este documento se dará cumplida justificación de la observancia de las determinaciones previstas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en coordinación con las indicaciones puestas de manifiesto por el Servicio de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga.

2.- PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

La entidad promotora de la actividad es **FUNDACIÓN DIAGRAMA INTERVENCIÓN PSICOSOCIAL**, con CIF G-73038457, y domicilio social en Avenida Ciudad de Almería número 10, CP 30.002 de Murcia.

La **FUNDACIÓN DIAGRAMA INTERVENCIÓN PSICOSOCIAL** fue constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Murcia D. Agustín Navarro Núñez, el día 1 de Junio de 1.999, con el número 2.412 de su protocolo. Se acompaña como anexo copia de la referida escritura fundacional.

La Fundación referida en los párrafos precedentes está clasificada como **fundación benéfica de asistencia social** por Orden Ministerial de 20 de Julio de 1999, y registrada bajo el número 30-0082. Se acompaña como anexo Certificado expedido por D. Luis Eduardo Herrero Gómez, Jefe del Servicio Jurídico del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad con fecha 1 de Agosto de 2012.

La **FUNDACIÓN DIAGRAMA INTERVENCIÓN PSICOSOCIAL**, tiene, entre sus finalidades la de *"promover el desarrollo de Centros, Programas e Investigaciones, destinados tanto a la prevención, tratamiento e integración de todos aquellos colectivos que se encuentren en dificultad social o riesgo social, con especial incidencia en la infancia, familia, juventud y mujer"*. Así consta en el artículo 5 de los estatutos constituyentes, redactado en virtud del Acuerdo adoptado por el Patronato de la Fundación en reunión celebrada el 21 de Mayo de 2012, y protocolizado en Escritura Pública de Modificación de Estatutos otorgada ante el Notario de Murcia D. Agustín Navarro Núñez el día 18 de Junio de 2.012, con el número 1.223 de su protocolo.

3.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

El promotor de la actividad se ha presentado a la licitación indicada en el exponendo 1 anterior identificando el inmueble sobre el que se pretende prestar el servicio licitado como la Finca Registral 44.282 del Registro de la Propiedad Número 2 de Málaga, sita en el paraje conocido como Jarazmín, y con referencia catastral 29900A009000150000PD y 29900A009001790000PJ, sin perjuicio de lo que se indicará en páginas posteriores respecto a la completa descripción del inmueble, siendo su voluntad dar continuidad a este proyecto de centro de menores, en base a cualquier otra licitación que le dé continuidad en el marco de un contrato público, con el fin de satisfacer la necesidad de este tipo de plazas de menores en Málaga.

La referencia catastral 29900A009000150000PD comprende el terreno con el edificio existente, y arroja una superficie de 16.276 m².

La referencia catastral 29900A009001790000PJ comprende la parte de finca registral no edificada, y arroja una superficie de 15.840 m².

El edificio donde se pretende implantar la actividad del centro de menores es la Residencia de Ancianos "Jarazmin", en la zona conocida como El Candado, en el término municipal de Málaga.

El Servicio de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en informe adjunto, refleja, nítidamente, los antecedentes administrativos que ha sufrido este activo. Por su importancia se reproduce el apartado del informe citado:

"1.- OBJETO Y EXPEDIENTES ADMINISTRATIVOS ANTERIORES:

Ante la solicitud de viabilidad urbanística del cambio de actividad en la Residencia de Mayores Jarazmín, legalmente edificada, y señalada en rojo en el plano adjunto de Calificación del PGOU 2011, y considerando el contenido del informe urbanístico de 11 de octubre emitido por el Servicio de Licencias, que remite a la obligación previa de tramitar un Proyecto de Actuación, el Promotor presenta por registro el Proyecto de Actuación para la adaptación de Residencia de Mayores a Centro de Internamiento de Menores (CIMI). Con objeto de determinar si efectivamente debe tramitarse un PA, o en su caso, para determinar cuál debe ser el procedimiento más adecuado para la futura implantación del CIMI en la Residencia Jarazmín se redacta el presente informe.

Con respecto a la necesidad de tramitar un Proyecto de Actuación es de reseñar que en la propia memoria del documento, pese a justificarse así -por ser hasta entonces el instrumento indicado para las Actuaciones de Interés Público en el SNU (art. 42 LOUA), al que también remite en principio el informe urbanístico de 11 de octubre de 2021 del Servicio Jurídico Administrativo de Licencias- el técnico redactor del mismo lo cree innecesario, dada la entidad de la actuación que se pretende y, en particular, por tratarse de la adaptación de la existente Residencia Jarazmín a CIMI en la que solo se produce un cambio de actividad, que no de uso urbanístico, pues se mantiene el uso de Equipamiento Asistencial.

Dentro de la documentación del PA se describe exhaustivamente el contenido de la transformación de la Residencia de Ancianos Jarazmín existente en Centro de Menores, constatándose que tan solo se cambia el tipo de personas a los que se destina, pasando de alojar personas mayores a menores infractores, manteniendo, insistimos, el uso de Equipamiento Asistencial. De este modo la actuación se reduce a una reforma o adaptación interna de las instalaciones para acomodarse mejor a los nuevos usuarios, a la vez que para adecuarse al cumplimiento de la normativa técnica, y mejorar por último la eficiencia energética y la accesibilidad universal, todo ello considerando que han transcurrido aproximadamente 15 años desde la concesión de la licencia de apertura, tras la que la Residencia nunca llegó a estar en funcionamiento.

Nos centramos ahora en los procedimientos administrativos que culminaron con la ejecución de la edificación posterior a la serie de tramitaciones, autorizaciones y licencias (obras y apertura) recibidas, que acreditan la situación legal de la Residencia Jarazmín. Toda esta tramitación se llevó a cabo bajo la legislación urbanística vigente entre el 1998 y 2007, es decir aplicando el TRLS 1992 (artículo único de Ley 1/1997), y el PGOU 1997, legislación anterior a la LOUA y al PGOU 2011 vigente en la actualidad. Bajo este marco legal se completaron todos los requisitos para la construcción de una Residencia de Ancianos en SNU, considerada, antes y ahora, como Actuación de Interés Público. Así la documentación incluye entre sus anexos los expedientes tramitados tanto en este Departamento de Planeamiento, como las licencias emitidas en el Departamentos de Licencias y en el Área de Comercio. Estos expedientes son:

EN EL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA:

- **Declaración de Utilidad Pública e Interés Social por acuerdo del Excmo. Ayto. Pleno de 17 de septiembre de 1998.** *En el acuerdo de aprobación se recoge expresamente:*
 - *"El informe técnico de este Departamento de 8 de abril de 1998, indica que el expediente justifica adecuadamente la conveniencia y oportunidad de la instalación en el Suelo No Urbanizable, así como el carácter de utilidad pública e interés social y la necesidad de emplazamiento en el medio rural por razones intrínsecas a su función".*

- **Autorización Definitiva de la Declaración de Utilidad Pública e Interés Social por acuerdo del Excmo. Ayto. Pleno de 8 de abril de 1999,** *que incluía a su vez:*
 - *"Significar al promotor, y dar traslado del presente acuerdo al Departamento de Arquitectura y Disciplina Urbanística, que previo a la licencia de obras deberá formular Plan Especial que regule sus condiciones específicas,...Indicar asimismo, que el mencionado Plan*

Especial deberá plantear la mejora del ancho y el pavimento del acceso desde la carretera de Jarazmín."

- **Plan Especial en Suelo No Urbanizable en Hacienda Villazo, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayto. Pleno en sesión ordinaria celebrada el 26 de noviembre de 1999.**

- *Este acuerdo de aprobación incluye algunas obligaciones de urbanización previas a la licencia de obras y la normativa del PE entre las que destaca, por tratarse de una Residencia de la tercera edad, Condiciones de Uso: Social, y la consideración de vaguada privada dentro del punto 7.5:*

"7.5. Actuaciones sobre la vaguada. Sobre la vaguada, aunque de titularidad privada, no se permitirán ningún tipo de actuaciones que no sean las incluidas en este P.E., es decir, ejecución de muro de mampostería en la zona de la piscina... y puente peatonal elevado ejecutado con elementos tradicionales. Se deberá respetar unas distancias mínimas de 5m medidas del eje de la vaguada, a cualquier elemento de edificación incluida la piscina."

EN EL DEPARTAMENTO DE LICENCIAS Y PROTECCIÓN URBANÍSTICA.

- **Licencia de obras nº 396. Expediente OM-628/99.**

El acuerdo del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de 19 de mayo de 2003 determina conceder la Licencia de Obras nº396, con sujeción al proyecto básico, ejecución, proyecto de obras de urbanización del vial de acceso a "Hacienda Villazo", complementado con el proyecto de acometida de aguas, todos ellos visados. Dentro del acuerdo de concesión debemos destacar la siguiente condición:

"Establecer como condición especial de la presente licencia que la totalidad de la superficie neta de la parcela y de la construcción que se edifique al amparo

de la misma queda afecta, con carácter real, al uso de Residencia para la Tercera Edad autorizado mediante acuerdo del Excelentísimo Ayuntamiento Pleno de 17 de septiembre de 1998, por lo que no podrá realizarse la división horizontal de la citada construcción y consiguientemente la transmisión de fincas independientes, dada la incompatibilidad de este régimen de propiedad con el uso autorizado.”

EN EL ÁREA DE EMPLEO, COMERCIO, INDUSTRIA, VÍA PÚBLICA Y CONSUMO.

- **Licencia de Apertura, Decreto de 15 de marzo de 2007** expedido por la Teniente-Alcalde Delegada de Empleo, Comercio, Industria, Vía Pública y Consumo, para la Residencia de Ancianos en Villazo Bajo.”

Además de todo lo anterior, con fecha 14 de Julio de 2021, fue presentada en la sede electrónica de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga, Consulta Urbanística, identificada con el número de expediente INFUSO-P-2021062146, a los efectos de verificar la compatibilidad urbanística de la actividad que se pretende implantar con la actividad actual.

Con fecha 29 de Septiembre de 2021, se da validez en el sistema informático de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga a la solicitud indicada en el párrafo anterior, y con 11 de Octubre de 2021 se emite Informe Técnico por la propia Gerencia de Urbanismo en el que se concluye que es necesaria la tramitación de un Proyecto de Actuación previo para la implantación de la actividad pretendida, sin que sea posible habilitar la Declaración de Utilidad Pública e Interés Social actual para Residencia de Mayores a un Centro de Internamiento de Menores, instando al promotor a su tramitación. Se acompaña copia del Informe Técnico de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga.

Propuesta de Actuación Extraordinaria de Interés Público y Social
en Suelo Rústico para Cualificación del Suelo y las Edificaciones existentes
para su destino al uso de CIMI JARAZMÍN
Febrero 2022

Posteriormente, con fecha 21 de Enero de 2022 se emite Informe del Servicio de Planeamiento en el que se pone de manifiesto la innecesariedad de la tramitación de Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable, siguiendo el presente documento las determinaciones contenidas en dicho Informe municipal, así como las contenidas en el Informe Técnico y Jurídico posterior, emitido con fecha 7 de Febrero de 2022.

DOCUMENTO II

MEMORIA INFORMATIVA

1.- SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS

Los terrenos objeto de la presente actuación se sitúan en Jarazmín, en la zona conocida como El Candado.

En concreto, el inmueble sobre el que se pretende desarrollar la actividad es la Finca Registral 44.282 del Registro de la Propiedad Número 2 de Málaga, con referencia catastral 29900A009000150000PD y 29900A009001790000PJ, sin perjuicio de lo que se indicará en páginas posteriores respecto a la completa descripción del inmueble.

La referencia catastral 29900A009000150000PD comprende el terreno con el edificio existente, y arroja una superficie de 16.276 m².

La referencia catastral 29900A009001790000PJ comprende la parte de finca registral no edificada, y arroja una superficie de 15.840 m².

2.- CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS

El inmueble sobre el que se pretende realizar la Actuación Extraordinaria en Suelo Rústico es la finca registral 44.282 del Registro de la Propiedad Número 2 de Málaga, al Tomo 1.817, Libro 1.203, Folio 188, siendo su descripción la siguiente:

"DESCRIPCIÓN: URBANA: CONJUNTO DE APARTAMENTOS, PARAJE PARTIDO DE JARAZMIN C.P:29018, Situación: HACIENDA VILLAZO ALTO. El terreno tiene una extensión de treinta y dos mil ciento dieciséis metros cuadrados (32.116 m²).

OBRA NUEVA TERMINADA: CONJUNTO DE APARTAMENTOS destinados a Residencia de Tercera Edad constituido por un Edificio de tres plantas, sótano, baja y primera con acceso principal orientado al Norte a nivel de la planta baja. En planta de sótano se ubican dependencias comunes para la prestación de los servicios adecuados a las personas de cuya residencia se trata: así existen una zona de enfermería con recepción, tres habitaciones, consulta y aseo; dependencia de gimnasio y rehabilitación; zonas de estar o de usos múltiples, al aire libre y bajo cubierto; hueco de ascensor, sala de máquinas; dependencias destinadas a talleres, almacén y cámaras frigoríficas y por, último, dos núcleos de comunicación vertical, uno, principal, situado en el centro de la edificación y el otro, accesorio, en el lado Oeste del edificio. En la planta baja se ubican, además de veintisiete fincas o apartamentos privativos, las siguientes dependencias comunes, también necesarias o convenientes dado el fin a que se destina el conjunto: dos grandes patios centrales, uno al Este y el otro, al Oeste; jardín delantero -orientado al Sur- y zonas deportivas tales como piscina, mini-golf, ruta de senderismo, etc.; aseos, dos comedores, cocina, sala de espera principal junto al acceso Sur y dos salas de espera accesorias, una al Este y otra al Oeste, con acceso por los respectivos distribuidores de planta; dependencias de recepción y de administración; huecos de ascensor y tres núcleos de comunicación vertical, uno en el centro y los dos restantes a los lados Este y Oeste de la edificación. En planta primera alta se ubican, además de treinta y seis fincas o apartamentos privativos, las siguientes

dependencias comunes, también necesarias o convenientes dado el fin a que se destina el conjunto: dos salas de espera, a ambos lados, Este y Oeste de la edificación con acceso por los respectivos distribuidores de planta; hueco de ascensor y tres núcleos de comunicación vertical, uno en el centro y los dos restantes a los lados Este y Oeste de la edificación. La cubierta es de teja árabe y con forma inclinada con vertientes al exterior. En total son sesenta y tres apartamentos y además se prevén ciento treinta y una plazas de aparcamiento en superficie sobre las que se atribuirá aprovechamiento exclusivo y excluyente, sitas en el exterior y al Norte de la Edificación. En total la edificación ocupa en la finca base en planta baja una extensión superficial de dos mil cuatrocientos veintitrés metros y cuarenta y cinco decímetros cuadrados, destinándose el resto de la superficie de la finca base, a jardines, zonas deportivas, aparcamientos, accesos y cultivo agrícola. La total superficie construida es de cinco mil trescientos sesenta y siete metros y cincuenta y dos decímetros cuadrados. Linda la edificación por todos los vientos con la finca base sobre la que se levanta.

LINDEROS: Norte, RESTO FINCA MATRIZ; Sur, RESTO DE FINCA MATRIZ; Este, ARROYO VAGUADA Y CAMINO; Oeste, CAMINO DE SERVIDUMBRE.

TITULO: Manifiesta la parte transmitente que es titular de la finca descrita por compraventa, formalizada mediante escritura otorgada ante el Notario de Málaga, Don Joaquín Mateo Estévez, el día 25 de octubre de 2004, bajo el número 3.645 de protocolo. - Y respecto a la edificación, manifiesta la parte transmitente que ha sido construida a su costa, lo que acreditara donde fuera preciso, habiendo declarado la obra nueva terminada por medio de escritura autorizada ante el Notario de Málaga, don Juan Manuel Martínez Palomeque, con fecha 15 de noviembre de 2.004, con número 3.124 del orden de su protocolo. Respecto de la escritura de declaración de obra nueva terminada la concedente declara que se encuentra en trámite su otorgamiento e inscripción, si bien manifiesta que la obra se terminó en el año 2005."

Propuesta de Actuación Extraordinaria de Interés Público y Social
en Suelo Rústico para Cualificación del Suelo y las Edificaciones existentes
para su destino al uso de CIMI JARAZMÍN
Febrero 2022

La obra nueva fue declarada en virtud de escritura pública autorizada ante el Notario de Málaga, don Juan Manuel Martínez Palomeque, con fecha 15 de noviembre de 2.004, con número 3.124 del orden de su protocolo.

La obra nueva terminada fue declarada en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario D. Carlos Mateo Laguna el día 15 de Junio de 2021, documento público ya inscrito en el Registro de la Propiedad.

Como se viene reiterando, **el inmueble se encuentra totalmente terminado, y se la ha concedido Declaración de Utilidad Pública e Intereses Social en Septiembre de 1998, así como Licencia de Apertura en Marzo de 2007.**

3.- CARACTERÍSTICAS SOCIECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD

Se pone de manifiesto que la **Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local de la Junta de Andalucía** ha licitado, mediante publicación en el Diario Oficial de las Comunidades Europeas, el siguiente contrato de servicios, para toda la Comunidad Autónoma de Andalucía:

"Prestación del servicio integral de guarda, reeducación e inserción de menores infractores en centro internamiento (instalaciones privadas).

Número de Referencia: CONTR 2021/339439"

En el caso concreto de Málaga, el Lote 4, apartado II.2.4) describe el contrato público en los siguientes términos:

"Dar cumplimiento a las medidas de internamiento impuestas por los juzgados de menores en aplicación y de conformidad con la Ley Orgánica 5/2000, de 12 de enero, reguladora de la Responsabilidad Penal de los Menores (en adelante LORPM) en centros de internamiento. La entidad adjudicataria ha de aportar el inmueble para la ejecución del contrato. Cincuenta plazas de internamiento en centro de internamiento de menores infractores en la provincia de Málaga, con la siguiente distribución:

- *Veintitrés plazas masculinas de internamiento en régimen cerrado, semiabierto y permanencia de fin de semana en centro.*
- *Quince plazas masculinas de internamiento en régimen cerrado, semiabierto y permanencia de fin de semana en centro.*
- *Doce plazas masculinas de internamiento en régimen cerrado, semiabierto y permanencia de fin de semana en centro".*

Propuesta de Actuación Extraordinaria de Interés Público y Social
en Suelo Rústico para Cualificación del Suelo y las Edificaciones existentes
para su destino al uso de CIMI JARAZMÍN
Febrero 2022

La Residencia de Mayores Jarazmín, como se ha indicado en páginas precedentes, está ejecutada legalmente y dispone de licencia de apertura, y lo que se pretende implantar en la misma es un Centro de Menores.

Posteriormente, se ha publicado nuevo Anuncio de Información Previa con el mismo objeto en la sede electrónica <https://ted.europa.eu/TED> de 11 de Febrero de 2022, en los mismos términos.

Desde el punto de vista socioeconómico, será un revulsivo para el entorno, que pasará de tener un edificio bien conservado pero vacío, a un edificio completamente dinámico, con entradas y salidas de internos en diferentes regímenes, personal tanto directo empleado en el centro, como indirecto que presta sus servicios en las empresas auxiliares que atienden al mismo, familiares y amigos que visitan a los internos, y sin perjuicio de otros argumentos que justifican su implantación en el edificio legalmente existente que serán expuestos en otras páginas del documento.

4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES

Se pone de manifiesto que nos encontramos ante un edificio existente, y no ante una construcción de nueva planta. En ese sentido, la antropización ya existe y no se implanta un nuevo modelo que altere las características del ecosistema actual.

En ese sentido, hay que destacar que el edificio dispone de todos los servicios básicos (agua potable, luz, recogida de basuras), y no se plantean alteraciones sustanciales en ese sentido.

No se plantean obras de acceso a las instalaciones, puesto que ya que existen, y meramente se van a limitar a su acondicionamiento si fuera necesario.

Como se ha indicado a lo largo de este documento, la intervención en el edificio es mínima, ya que, como no puede ser de otro modo, no se alteran parámetros como la edificabilidad o la volumetría, que permanecen intocables, sino que las modificaciones apenas afectan a divisiones interiores del edificio, adaptándolo a los protocolos de seguridad que resultan de aplicación según la normativa vigente.

En ese sentido, se reproduce a continuación la Memoria Propositiva redactada por el Arquitecto D. Jesús Martínez Moraga, Colegiado Número 6776 del COACM.

RECURSOS MATERIALES CIMI MÁLAGA.

► APROVECHAMIENTO DE LOS ESPACIOS

El inmueble sobre el que se pretende realizar la Actuación Extraordinaria en Suelo Rústico es la finca registral 44.282 del Registro de la Propiedad Número 2 de Málaga, al Tomo 1.817, Libro 1.203, Folio 188.

La referencia catastral 29900A009000150000PD comprende el terreno con el edificio existente, y arroja una superficie de 16.276 m2.

La referencia catastral 29900A009001790000PJ comprende la parte de finca registral no edificada, y arroja una superficie de 15.840 m2.

El conjunto linda al norte con la Parcela 118 Polígono 9, al sur parte de la parcela 13 del polígono 9, al este con Arroyo de Villazos o Arroyo del Judío y carril y al oeste con Camino del Carambuco y camino sin nombre. Su topografía es sensiblemente escarpada, no se le conoce servidumbre que le afecte, y cuenta con los servicios urbanísticos de toma de agua potable de la red municipal de abastecimiento, saneamiento de la red municipal, suministro eléctrico para las necesidades de la instalación y acceso desde la vía pública.

La clasificación del suelo según el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga del año 2011 es SUELO NO URBANO, con un uso permitido agrícola de cultivos de secano o de interés público y una calificación de áreas de sensibilidad paisajística. No obstante, el inmueble contó durante su construcción con licencia de obras, gracias a una declaración de interés público que adquirió en septiembre de 1998 y en marzo de 2009 adquirió su licencia de primera ocupación.

La intención de esta intervención es adaptarse totalmente a la edificación existente, No se pretende ni aumentar sus m2, ni su edificabilidad, ni el volumen, ni alturas... Tan solo se pretender aprovechar todos los espacios con los que cuenta

actualmente el inmueble y ponerlos en servicio del nuevo uso, que como sabemos es compatible en este tipo de suelo.

No es por tanto una reforma drástica, ni extraordinaria, es más bien una adaptación ordenada al inmueble que nos hemos encontrado, adaptándolo eso sí, con una serie de intervenciones menores como por el ejemplo el cambio de ventanas, a las necesidades de seguridad que nos exigen los centros de internamiento. El edificio actual cuenta con un vallado perimetral, sobre parte del mismo se realizarán una serie de reparaciones y sustituciones para adecuarse al nuevo uso, respetando en todo momento el impacto paisajístico que exige la zona ya que se situarán en los desniveles que menos huella tengan al exterior. Para ello utilizaremos un vallado de simple torsión de 5m de altura con malla anti escalada (también conocida como *malla conejera*) en los últimos dos metros, con el fin de evitar elementos desagradables en su coronación como son las concertinas o la bayoneta de pinchos ya que la normativa de impacto ambiental no permite cerramientos ciegos ni elementos distorsionantes. Dentro del recurso, para particiones internas utilizaremos dos tipos de valla, una, la ya mencionada de 5m de altura con anti escalada y la otra con un diseño de tubos verticales de cuidado diseño y nada agresivo que permitirá ver a través de ellos y garantizará la seguridad. Adjuntamos un plano con los detalles de cada uno de los distintos tipos de vallados

Somos muy conscientes del entorno natural en el que nos encontramos, y por eso hemos sido muy cuidadosos con el vallado elegido ya que no queremos contravenir las Normas urbanísticas. Título XIV del Régimen del Suelo No Urbanizable, ya que en su artículo 14.1.9. Punto 6 vallado. Exige que: *"El cercado de las fincas se realizará preferentemente con vallas de elementos diáfanos en toda su altura, combinadas con cierres vegetales apropiados. Se prohíben las tapias opacas en todos los casos."*

Por tanto, nuestro diseño se ajusta perfectamente a la normativa, pero no solo eso, sino que además garantizamos la seguridad y el buen funcionamiento de la circulación interna exigida a un centro de menores sin agredir en ningún momento la

protección paisajística del terreno puesto que nuestros dos tipos de vallado son diáfanos y no son opacos.

Las actuaciones que se desarrollarán en la edificación existente, son obras de carácter menor ya que no se alterará ni su volumetría, ni edificabilidad, ni ocupación, ni superficies.

El complejo cuenta con un edificio principal con forma de peine, de espina de pez o de M. Dicho peine presenta un brazo principal o eje central del cual salen perpendicularmente tres brazos secundarios que se abren hacia dos patios internos. En la gran unidad central o brazo principal será donde se ubiquen las comunicaciones verticales, los accesos, las visitas, la atención sanitaria y el hogar de admisión femenino, y en planta primera los dos módulos de autonomía y finalista tanto masculino como femenino.

El edificio principal es donde se vuelca la vida del centro, tiene dos plantas de altura y un sótano y todos ellos cuentan con una superficie total de 5.367,52m² construidos, el resto de la parcela está destinado a espacios libres

En el exterior existe una amplia explanada para aparcamiento del centro así como distintos patios que darán servicio a los distintos hogares.

La organización del centro se distribuye en los siguientes espacios físicos, repartidos entre los distintos edificios y zonas exteriores:

- A) Zonas de profesionales y servicios
- B) Zona residencial
- C) Zona de recursos formativos y de tiempo libre

A) ZONAS DE PROFESIONALES Y SERVICIOS:

Se sitúan en la planta baja y primera del edificio principal

El edificio principal cuenta con:

- Zona de Recepción y Control de Seguridad. A la derecha del inmueble encontramos una garita de control de acceso tanto para familias como para profesionales con horario ininterrumpido. En esta pecera se lleva el control de seguridad del centro, que cuenta con dispositivos para el mantenimiento de la seguridad: como cámaras en el perímetro exterior e interior, así como raqueta electrónica y arco detector de metales

En el edificio principal propiamente dicho encontramos las siguientes estancias:

- Zona de atención profesional, una de las alas del edificio, la que encontramos en planta baja se destinará al equipo técnico con varios departamentos adaptados a las distintas habitaciones que presenta el inmueble original como son: el despacho de dirección, el de subdirección, administrativo, psicólogo, coordinador, trabajador social, jurista y anexo a todas ellas dos grandes salas de educadores. La distribución de espacios hace que todos ellos trabajen de manera solidaria y codo con codo sin alteraciones ni distracciones ya que ese pasillo es únicamente para profesionales.
- Zona de atención sanitaria. Ubicada en planta primera, en el brazo o eje principal. Cuenta con una sala médica y otra de enfermería a las que se accede desde el pasillo central. Estos despachos están destinados a la atención sanitaria de los usuarios del centro que pudieran necesitarla. Disponen de botiquín y un armario con llave para la custodia de medicamentos y la historia clínica de los menores. Junto a ellas encontramos la sala Gesell para poder evaluar mejor el trato de los niños con las familias
- Zona de visitas, Tiene un acceso directo desde la entrada y apenas interfiere en el movimiento del centro. Presenta tres salas de visita con las dimensiones adecuadas, y otra para las comunicaciones íntimas con un baño dentro. Junto a la sala de espera, tenemos los aseos diferenciados por sexos y una sala de registro

que garantiza las condiciones de intimidad. Todas ellas cuentan con iluminación y ventilación natural.

- Zona de servicios generales, En planta sótano tenemos cocina y lavandería, a las que se accede o bien desde una escalera interior directa, o bien desde fuera mediante una rampa con acceso directo a la calle, algo muy útil para proveedores. Junto a ella tenemos un ascensor que nos permitirá repartir la comida y ropa en los distintos hogares del centro.

La cocina está por ejecutar, pero tendrá todo lo necesario para realizar un buen funcionamiento como son con unas cámaras frigoríficas, almacenes, zonas de preparación en frío, y aseo para el personal que comparte con lavandería que por cierto, también está por ejecutar.

En esta parte del sótano tenemos los cuartos de instalaciones, todo está sectorizado por módulos para que exista un buen funcionamiento del mismo. En él podemos localizar el grupo de presión con un aljibe para el PCI, el grupo electrógeno. El cuarto de depósito de agua y fontanería que incluye bombas y tiene anexo un aljibe.

B) ZONAS RESIDENCIAL:

Se sitúan en la planta baja y planta primera del edificio principal. Los módulos se organizan según tres fases: a) admisión b) observación c) Terapéutico d) desarrollo e) finalista f) autonomía. Los módulos estarán repartidos entre las dos plantas en función de su uso y buen funcionamiento

► El módulo de admisión/observación:

- *Módulo de admisión masculino: Planta baja*

Se accede directamente desde un patio interior, el patio 1, o bien desde el pasillo de observación. Cuenta con 3 dormitorios individuales. Todos ellos están por encima de los 6m² que exige la norma, y miden más de 12m². Cuentan también baños distribuidos por los pasillos. En total tenemos 2 inodoros, 2 lavabos y 2 duchas. La sala de convivencia hace además las veces de comedor. Las habitaciones tienen elementos fijos, seguros y anti vandálicos.

- Todas las estancias habitables tienen luz y ventilación directa y natural.
- El módulo de observación carece de enchufes y los interruptores están fuera del módulo.
- El módulo cuenta con alarma contra incendios.
- Los dormitorios tienen un sistema de aviso o comunicación de los menores con el control de seguridad.
- Existe un mecanismo de apertura de puertas de los dormitorios que garantiza el desalojo inmediato cuando se produzcan circunstancias que así lo aconsejen.
- Cuenta con un gran patio de observación con acceso directo desde el hogar, que hace las veces de un espacio al aire libre.
- Los cuartos de baño están todos alicatados y permiten preservar la intimidad sin perjuicio de las medidas de seguridad. Todas las estancias son habitables, tienen luz y ventilación directa y natural.

- El sistema de video vigilancia se extenderá a todas las zonas comunes del módulo con excepción de los dormitorios y los cuartos de baño.

- *Módulo de admisión femenino: Planta baja*

Se accede directamente desde la calle por un lateral del edificio Cuenta con 3 dormitorios individuales. Todos ellos están por encima de los 6m² que exige la norma, y miden más de 12m². Cuentan también con dos baños distribuidos por los pasillos En total tenemos 2 inodoros, 2 lavabos y 2 duchas. La sala de convivencia hace además las veces de comedor. Las habitaciones tienen elementos fijos, seguros y anti vandálicos.

- Todas las estancias habitables tienen luz y ventilación directa y natural.
- El módulo de observación carece de enchufes y los interruptores están fuera del módulo.
- El módulo cuenta con alarma contraincendios.
- Los dormitorios tienen un sistema de aviso o comunicación de los menores con el control de seguridad.
- Existe un mecanismo de apertura de puertas de los dormitorios que garantiza el desalojo inmediato cuando se produzcan circunstancias que así lo aconsejen.
- Cuenta con un gran patio para observación con acceso directo desde el hogar, que hace las veces de un espacio al aire libre.
- Los cuartos de baño están todos alicatados y permiten preservar la intimidad sin perjuicio de las medidas de seguridad. Todas las estancias son habitables, tienen luz y ventilación directa y natural.
- El sistema de video vigilancia se extenderá a todas las zonas comunes del módulo con excepción de los dormitorios y los cuartos de baño.

- *Módulo de observación masculino: Planta baja*

Cuenta con 7 dormitorios individuales más uno especial preparado para el protocolo de prevención de suicidios. Todos ellos están por encima de los 6m² que exige la norma y cuentan con superficies que van desde los 12a los 18 m². Cuenta con una gran sala de convivencia que además hace las veces de comedor y una salida directa a patio. En total tenemos 3 inodoros, 3 lavabos y 3 duchas.

- Todas las estancias habitables tienen luz y ventilación directa y natural.
- El módulo cuenta con alarma contraincendios.
- Los dormitorios tienen un sistema de aviso o comunicación de las menores con el control de seguridad.
- Existe un mecanismo de apertura de puertas de los dormitorios que garantiza el desalojo inmediato cuando se produzcan circunstancias que así lo aconsejen.
- Los cuartos de baño están todos alicatados y permiten preservar la intimidad sin perjuicio de las medidas de seguridad.
- Este módulo cuenta con un gran patio al aire libre con acceso directo desde el hogar donde se desarrollarán actividades deportivas, de ocio y formativas.

El sistema de video vigilancia se extenderá a todas las zonas comunes del módulo excepto los dormitorios y los cuartos de baño.

Todos los dormitorios cuentan una cama individual de al menos 80 cm, un armario compartimentado y una mesa y silla para cada una de las menores.

- *Módulo de observación femenino: Planta baja*

Cuenta con 3 dormitorios individuales más uno especial preparado para el protocolo de prevención de suicidios. Todos ellos están por encima de los 6m² que exige la norma y cuentan con superficies que van desde los 12 a los 18 m². Cuenta con una gran sala de convivencia que además hace las veces de comedor y una salida directa a patio. En total tenemos 2 inodoros, 2 lavabos y 2 duchas.

- Todas las estancias habitables tienen luz y ventilación directa y natural.
- El módulo cuenta con alarma contraincendios.
- Los dormitorios tienen un sistema de aviso o comunicación de las menores con el control de seguridad.
- Existe un mecanismo de apertura de puertas de los dormitorios que garantiza el desalojo inmediato cuando se produzcan circunstancias que así lo aconsejen.
- Los cuartos de baño están todos alicatados y permiten preservar la intimidad sin perjuicio de las medidas de seguridad.
- Este módulo cuenta con un gran patio al aire libre con acceso directo desde el hogar donde se desarrollarán actividades deportivas, de ocio y formativas.

El sistema de video vigilancia se extenderá a todas las zonas comunes del módulo excepto los dormitorios y los cuartos de baño.

Todos los dormitorios cuentan una cama individual de al menos 80 cm, un armario compartimentado y una mesa y silla para cada una de las menores.

► **El módulo terapéutico.**

Distinguiremos entre el módulo terapéutico finalista y el módulo terapéutico de desarrollo, ambos se encuentran en planta baja y en el brazo central del edificio

- *Módulo terapéutico desarrollo: Planta baja*

El hogar tiene cinco dormitorios individuales más uno especial preparado para el protocolo de prevención de suicidios que van desde los 12 a los 20 m². Disponen de tres baños completos en su interior. En total contamos con tres inodoros, tres lavabos, tres duchas y un almacén. Un patio exclusivo, el patio terapéutico, con equipamiento deportivo y ocio para que los chicos puedan disfrutar durante su tiempo libre. Existe

una sala de estar o convivencia de 38 m² que hacen también las veces de comedor, en dicha sala encontramos un pequeño office completo en su interior.

El hogar presenta un mecanismo de apertura de las puertas de los dormitorios que garantiza el desalojo inmediato cuando se produzcan circunstancias que así lo aconsejen como por ejemplo la alarma contra incendios. Los dormitorios de esta planta primera cuentan con un sistema de aviso o comunicación de las habitaciones de los menores con el exterior.

Todos los dormitorios cuentan una cama individual de al menos 80 cm, un armario compartimentado y una mesa y silla para cada menor.

Los cuartos de baño están todos alicatados y permiten preservar la intimidad sin perjuicio de las medidas de seguridad. Todas las estancias son habitables, tienen luz y ventilación directa y natural.

- *Módulo terapéutico finalista: Planta baja*

El hogar tiene seis dormitorios individuales más uno especial preparado para el protocolo de prevención de suicidios que van desde los 12 a los 20 m². Disponen de tres baños completos en su interior. En total contamos con tres inodoros, tres lavabos, tres duchas y un almacén. Un patio exclusivo, el patio terapéutico, con equipamiento deportivo y ocio para que los chicos puedan disfrutar durante su tiempo libre. Existe una sala de estar o convivencia de 40 m² que hacen también las veces de comedor, en dicha sala encontramos un pequeño office completo en su interior.

El hogar presenta un mecanismo de apertura de las puertas de los dormitorios que garantiza el desalojo inmediato cuando se produzcan circunstancias que así lo aconsejen como por ejemplo la alarma contra incendios. Los dormitorios de esta planta primera cuentan con un sistema de aviso o comunicación de las habitaciones de los menores con el exterior.

Todos los dormitorios cuentan una cama individual de al menos 80 cm, un armario compartimentado y una mesa y silla para cada menor.

Los cuartos de baño están todos alicatados y permiten preservar la intimidad sin perjuicio de las medidas de seguridad. Todas las estancias son habitables, tienen luz y ventilación directa y natural.

► **El módulo de desarrollo**

Se sitúa en la planta primera del edificio principal

- *Módulo de desarrollo masculino del edificio principal: Planta primera*
 - Lo encontramos en la planta primera del brazo central del edificio principal. El Hogar (12plazas) tiene ocho dormitorios individuales de unos 12-18 m² y dos dobles de 18-20 m². Contamos con 9 baños completos para todo el hogar. Además, cuenta con dos salas/aulas multiusos, una sala de convivencia que hacen las veces de comedor gracias al office que tiene incorporado. A esto debemos sumar un despacho con aseo independiente para los educadores y salida directa al patio a través de una escalera independiente
 - Todas las estancias habitables tienen luz y ventilación directa y natural.
 - Los módulos cuentan con alarma contraincendios.
 - Los dormitorios tienen un sistema de aviso o comunicación de los menores con el control de seguridad.
 - Existe un mecanismo de apertura de puertas de los dormitorios que garantiza el desalojo inmediato cuando se produzcan circunstancias que así lo aconsejen.
 - Los cuartos de baño están todos alicatados y permiten preservar la intimidad sin perjuicio de las medidas de seguridad.
 - El sistema de video vigilancia se extenderá a todas las zonas comunes del módulo excepto los dormitorios y los cuartos de baño.

Todos los cuartos cuentan una cama individual de al menos 80 cm, un armario compartimentado y una mesa y silla para cada una de los menores.

- *Módulo de desarrollo femenino del edificio principal: Planta primera*
- Lo encontramos en la planta primera del brazo izquierdo del edificio principal. El Hogar (12plazas) tiene ocho dormitorios individuales de unos 12-18 m² y dos dobles de 18-20 m². Contamos con 9 baños completos para todo el hogar. Además, cuenta con dos salas/aulas multiusos, una sala de convivencia que hacen las veces de comedor gracias al office que tiene incorporado. A esto debemos sumar dos despachos para educadores con aseo independiente y salida directa al patio a través de una escalera independiente
- Todas las estancias habitables tienen luz y ventilación directa y natural.
- Los módulos cuentan con alarma contra incendios.
- Los dormitorios tienen un sistema de aviso o comunicación de los menores con el control de seguridad.
- Existe un mecanismo de apertura de puertas de los dormitorios que garantiza el desalojo inmediato cuando se produzcan circunstancias que así lo aconsejen.
- Los cuartos de baño están todos alicatados y permiten preservar la intimidad sin perjuicio de las medidas de seguridad.
- El sistema de video vigilancia se extenderá a todas las zonas comunes del módulo excepto los dormitorios y los cuartos de baño.

Todos los cuartos cuentan una cama individual de al menos 80 cm, un armario compartimentado y una mesa y silla para cada una de los menores.

► **Fase consolidación:**

Se sitúan en la planta primera del edificio principal, en la espina central, en el brazo principal, a fin de darles a los menores una mayor independencia sobre todo en el hogar de autonomía donde tenemos escaleras y ascensores que van directamente al brazo central de la planta baja y por ende directamente a la calle.

- *Hogar Finalista masculino del edificio principal: Planta primera*
 - Lo encontramos en la planta primera del brazo de la derecha del edificio principal. El Hogar (12plazas) tiene ocho dormitorios individuales de unos 12-18 m² y dos dobles de 18-20 m². Contamos con 9 baños completos para todo el hogar. Además, cuenta con dos salas de convivencia de 32m² y 33 m², que hacen las veces de comedor al tener un office incorporado, y una sala multiusos de 31m². A esto debemos sumar 2 despachos con aseo independiente para los educadores, un almacén y una salida directa al patio y otra a la zona de accesos, ambas con escaleras independientes.
 - Todas las estancias habitables tienen luz y ventilación directa y natural.
 - Los módulos cuentan con alarma contra incendios.
 - Los dormitorios tienen un sistema de aviso o comunicación de los menores con el control de seguridad.
 - Existe un mecanismo de apertura de puertas de los dormitorios que garantiza el desalojo inmediato cuando se produzcan circunstancias que así lo aconsejen.
 - Los cuartos de baño están todos alicatados y permiten preservar la intimidad sin perjuicio de las medidas de seguridad.
 - El sistema de video vigilancia se extenderá a todas las zonas comunes del módulo excepto los dormitorios y los cuartos de baño.

Todos los cuartos cuentan una cama individual de al menos 80 cm, un armario compartimentado y una mesa y silla para cada una de los menores.

- *Hogar finalista femenino del edificio principal– planta primera*
 - El Hogar (6 plazas) tiene 3 dormitorios dobles de más de 12 m² cada uno. Todas ellas disponen de un baño completo en su interior compuesto por inodoro, lavabo y ducha. Además, cada una de ellas cuenta con una sala estar independiente que hace las veces de comedor de 16 m² con una pequeña cocina, un pequeño office

para que los menores sean absolutamente independientes y aprendan a manejarse en el día a día de un hogar sin ayuda de nadie. A esto debemos sumar una gran sala de multiusos anexo con baño incorporado que por su amplitud también se puede utilizar como despacho para tener entrevistas con los jóvenes, además de contar con una salida directa a unas escaleras con ascensor que nos bajan directamente a planta baja.

- Todas las estancias habitables tienen luz y ventilación directa y natural.
 - Los módulos cuentan con alarma contraincendios.
 - Los dormitorios tienen un sistema de aviso o comunicación de los menores con el control de seguridad.
 - Existe un mecanismo de apertura de puertas de los dormitorios que garantiza el desalojo inmediato cuando se produzcan circunstancias que así lo aconsejen.
 - Los cuartos de baño están todos alicatados y permiten preservar la intimidad sin perjuicio de las medidas de seguridad.
 - El sistema de video vigilancia se extenderá a todas las zonas comunes del módulo excepto los dormitorios y los cuartos de baño.
 - Todos los dormitorios cuentan una cama individual de al menos 80 cm, un armario compartimentado y una mesa y silla para cada una de los menores.
- *Módulos de autonomía masculino del edificio principal - planta primera*
- El Hogar (8 plazas) tiene 4 dormitorios dobles de más de 12 m² cada uno. Todos ellos disponen de un baño completo en su interior compuesto por inodoro, lavabo y ducha. Además, cada una de ellas cuenta con una sala estar independiente que hace las veces de comedor de 16 m² con una pequeña cocina, un pequeño office para que los menores sean absolutamente independientes y aprendan a manejarse en el día a día de un hogar sin ayuda de nadie. A esto debemos sumar una gran sala de multiusos anexo con baño incorporado que por su amplitud también se puede utilizar como despacho para tener entrevistas con los jóvenes, además de

contar con una salida directa a unas escaleras con ascensor que nos bajan directamente con planta baja.

- Todas las estancias habitables tienen luz y ventilación directa y natural.
- Los módulos cuentan con alarma contra incendios.
- Los dormitorios tienen un sistema de aviso o comunicación de los menores con el control de seguridad.
- Existe un mecanismo de apertura de puertas de los dormitorios que garantiza el desalojo inmediato cuando se produzcan circunstancias que así lo aconsejen.
- Los cuartos de baño están todos alicatados y permiten preservar la intimidad sin perjuicio de las medidas de seguridad.
- El sistema de video vigilancia se extenderá a todas las zonas comunes del módulo excepto los dormitorios y los cuartos de baño.
- Todos los dormitorios cuentan una cama individual de al menos 80 cm, un armario compartimentado y una mesa y silla para cada una de los menores.

C) ZONA FORMATIVA Y TIEMPO LIBRE:

► Patios y espacios al aire libre

Por la arquitectura propia del edificio podemos distinguir varias zonas para realizar deporte y actividades al aire libre. La primera de ellas es el gran aparcamiento para profesionales que hay en la entrada, que si bien no es una zona de ocio, el que sea amplio y esté bien protegido es muy importante.

La segunda zona contará con dos pistas deportivas y una de pádel y será utilizado por los hogares de desarrollo y finalista.

La tercera, cuarta, quinta y sexta son patios independientes cada uno de ellos vinculados a los distintos hogares, a saber: patio de admisión femenino, patio de

observación y admisión masculino en patio observación. Patio terapéutico desarrollo y finalista en patio terapéutico que lo utilizarán solo para actividades al aire libre, menos las deportivas, que utilizarán el resto de patios compartidos. El patio lateral o patio 2 lo utilizarán los hogares de desarrollo y finalistas y contará con un gimnasio al aire libre. Cada una de estas zonas de esparcimiento se accede directamente desde los módulos y van cambiando su equipamiento y tamaño en función del número de usuarios.

En el patio trasero o patio 3 encontramos además de la piscina, un huerto ecológico y una pista deportiva. En el vallado de seguridad encontraremos una puerta con un pequeño puente que comunica con una zona mirador en el exterior, pero perteneciente a la finca donde pueden relajarse los chicos en desarrollo o finalistas.

► **Zona formativa**

La encontramos en el sótano, aunque gracias al desnivel del terreno, las aulas tienen salida a pie llano a una terraza que hace las veces de patio inglés y por tanto cuentan con ventilación y soleamiento natural. Hemos decidido esta ubicación porque es un punto equidistante a todos los hogares del centro al encontrarse en el brazo central del edificio principal. En ella encontramos dos aulas de formación laboral de unos 100m² cada una, con capacidad de unirse o separarse por un tabique móvil. Adosada a ellas encontramos un gimnasio cubierto de unos 67m². Del núcleo de comunicaciones verticales encontramos un brazo secundario que nos lleva a un gran pasillo donde se encontraremos un aula de informática con almacén, tres despachos (dos dedicados a la atención individualizada y uno al maestro) y dos aulas de unos 36m² cada una. Todos estos espacios cuentan con iluminación y ventilación natural.

Todas las aulas o talleres con uso formativo contarán con acceso a Internet y comunicaciones telefónicas.

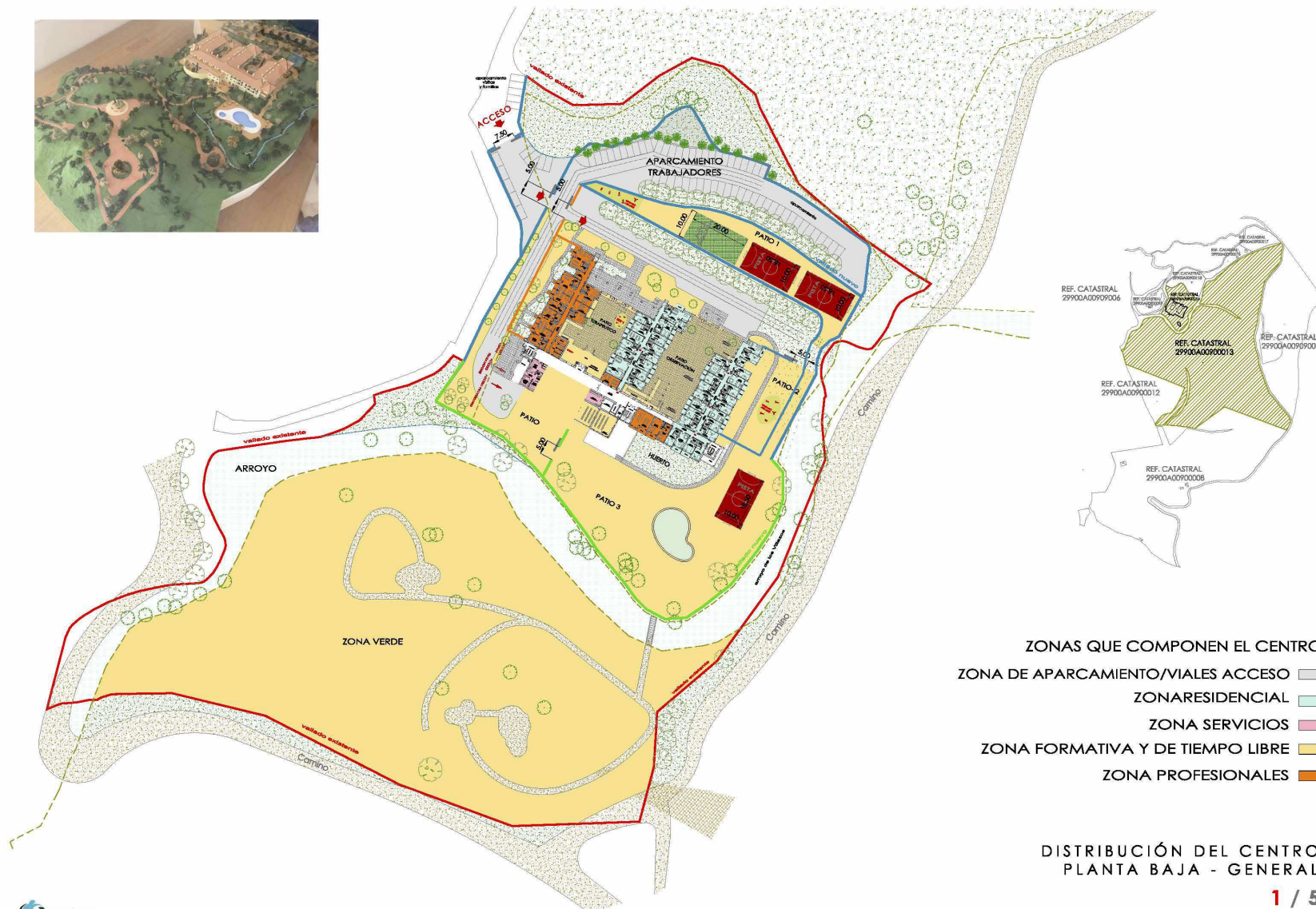
Propuesta de Actuación Extraordinaria de Interés Público y Social
en Suelo Rústico para Cualificación del Suelo y las Edificaciones existentes
para su destino al uso de CIMI JARAZMÍN
Febrero 2022

En cuanto a las instalaciones, el centro cuenta con:

- Agua caliente sanitaria en baños y cocina.
- Climatización mediante splits de aire frío y caliente en todo el edificio principal.
- Instalación telefónica con el exterior e interior con una centralita en cada módulo a disposición de los menores bajo control del personal del centro.
- Internet de alta velocidad, con conexión a las zonas profesionales y en las aulas de formación.
- Sistema de videoconferencia con conexión segura y de calidad con los juzgados.
- Detectores iónicos para detección de incendio y alarma.
- Iluminación y señalización de emergencia.
- Extintores y BIES en número suficiente y repartidos por todo el centro.
- Dispone de interfono en las zonas de acceso a los módulos.

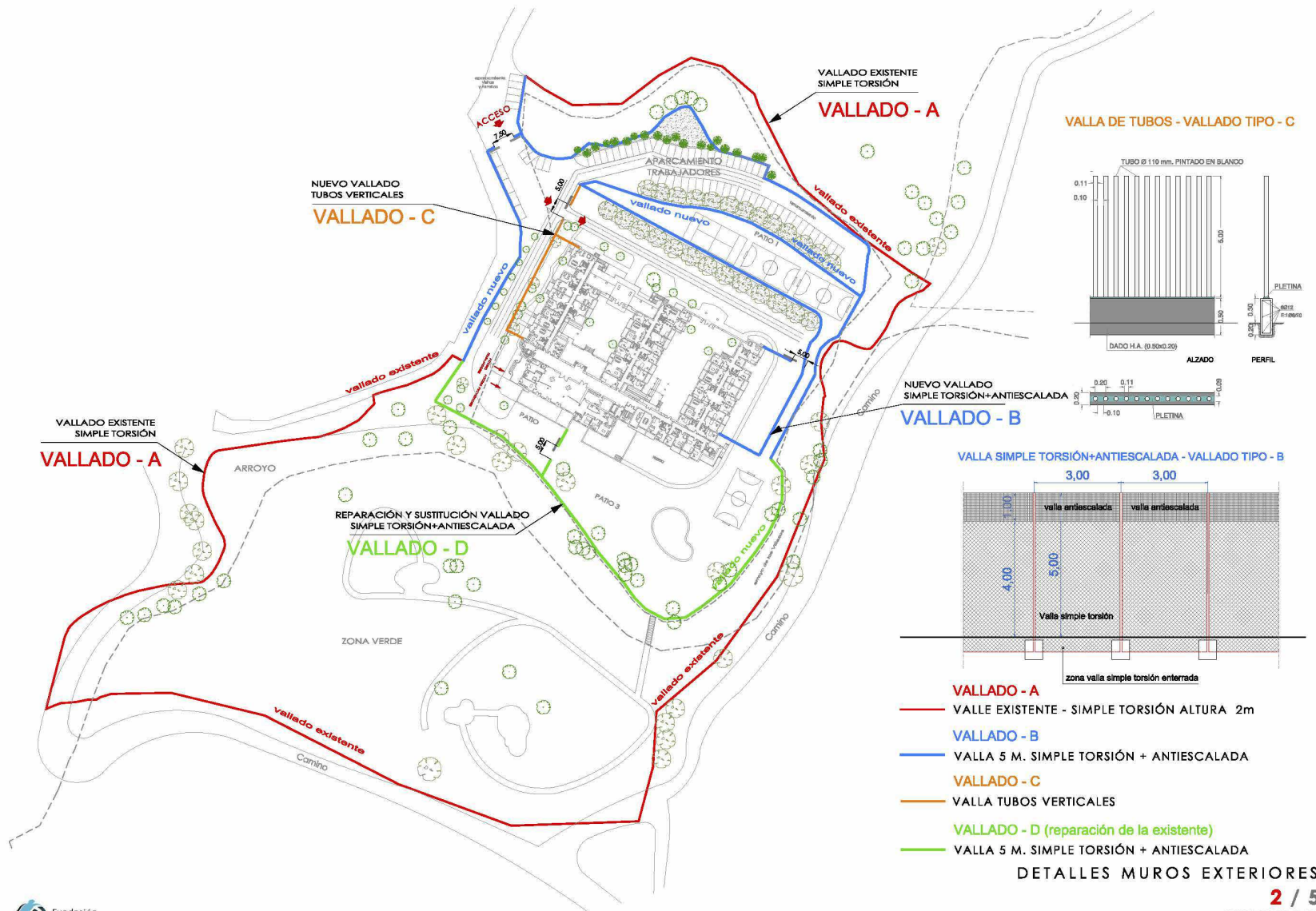
Propuesta de Actuación Extraordinaria de Interés Público y Social
 en Suelo Rústico para Cualificación del Suelo y las Edificaciones existentes
 para su destino al uso de CIMI JARAZMÍN
 Febrero 2022

CENTRO DE MENORES - CIMI MÁLAGA



Propuesta de Actuación Extraordinaria de Interés Público y Social
 en Suelo Rústico para Cualificación del Suelo y las Edificaciones existentes
 para su destino al uso de CIMI JARAZMÍN
 Febrero 2022

CENTRO DE MENORES - CIMI MÁLAGA



DETALLES MUROS EXTERIORES

2 / 5

SEPTIEMBRE 2,021

ARQUITECTO: JESÚS MARTÍNEZ MORAGA

Propuesta de Actuación Extraordinaria de Interés Público y Social
 en Suelo Rústico para Cualificación del Suelo y las Edificaciones existentes
 para su destino al uso de CIMI JARAZMÍN
 Febrero 2022

CENTRO DE MENORES - CIMI MÁLAGA



CUADRO RESUMEN SUPERFICIE CONSTRUIDA	
SUPERFICIE PLANTA SÓTANO	1.234,92 m ²
SUPERFICIE PLANTA BAJA	2.194,48 m ²
SUPERFICIE PLANTA PRIMERA (ALTA)	1.938,12 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	5.367,52 m ²

ORGANIZACIÓN DEL CENTRO POR ZONAS DE USOS

- RESIDENCIAL ■
- SERVICIOS ■
- ZONA FORMATIVA Y DE TIEMPO LIBRE ■
- PROFESIONALES ■

CIMI MÁLAGA - PLANTA SÓTANO

3 / 5

SEPTIEMBRE 2.021

ARQUITECTO: JESÚS MARTÍNEZ MORAGA

Propuesta de Actuación Extraordinaria de Interés Público y Social
 en Suelo Rústico para Cualificación del Suelo y las Edificaciones existentes
 para su destino al uso de CIMI JARAZMÍN
 Febrero 2022

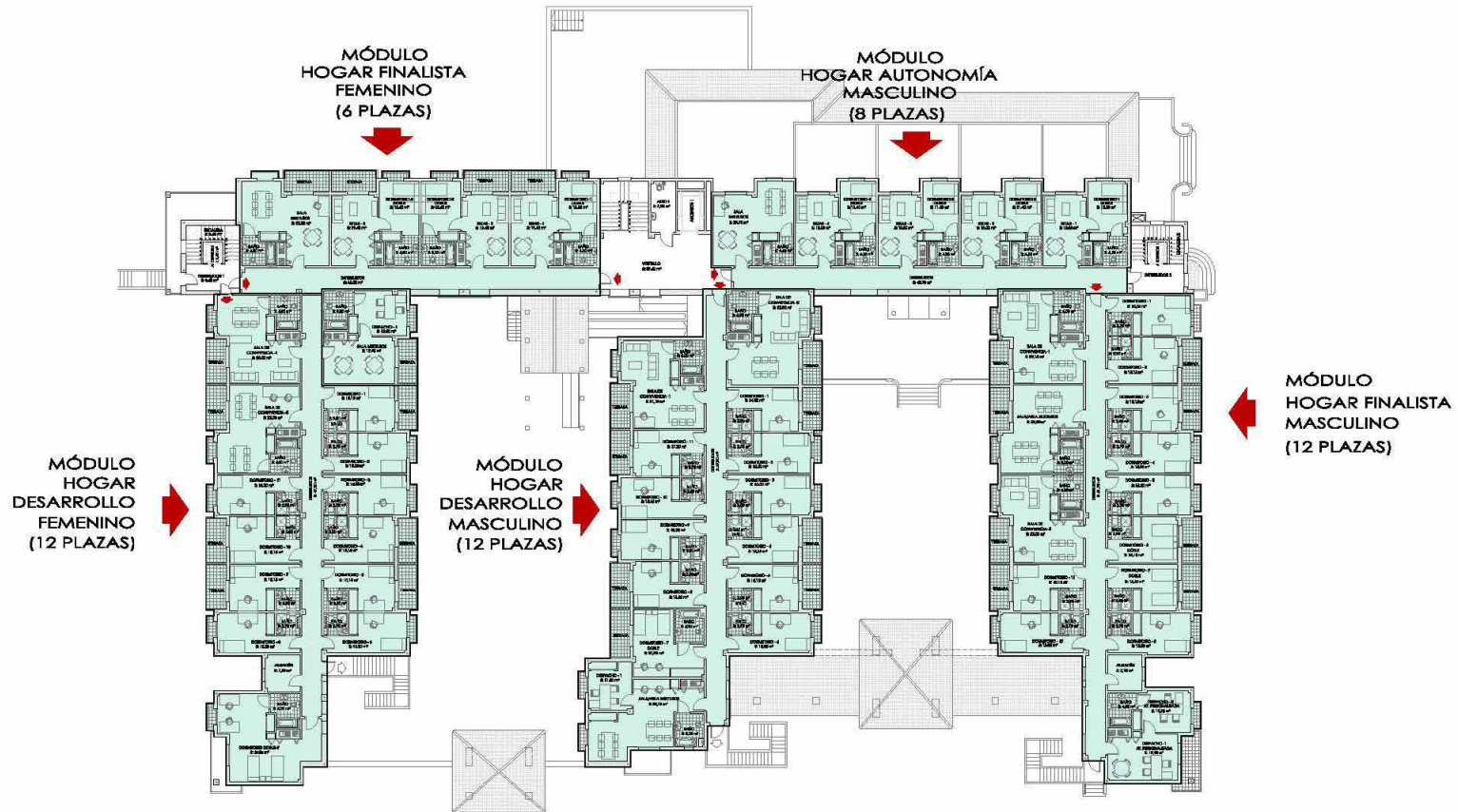
CENTRO DE MENORES - CIMI MÁLAGA



CUADRO RESUMEN SUPERFICIE CONSTRUIDA	
SUPERFICIE PLANTA SÓTANO	1.234,92 m ²
SUPERFICIE PLANTA BAJA	2.194,46 m ²
SUPERFICIE PLANTA PRIMERA (ALTA)	1.938,12 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	5.367,52 m ²

Propuesta de Actuación Extraordinaria de Interés Público y Social
 en Suelo Rústico para Cualificación del Suelo y las Edificaciones existentes
 para su destino al uso de CIMI JARAZMÍN
 Febrero 2022

CENTRO DE MENORES - CIMI MÁLAGA



CUADRO RESUMEN SUPERFICIE CONSTRUIDA	
SUPERFICIE PLANTA SÓTANO	1.234,92 m ²
SUPERFICIE PLANTA BAJA	2.194,46 m ²
SUPERFICIE PLANTA PRIMERA (ALTA)	1.938,12 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	5.367,52 m ²

ORGANIZACIÓN DEL CENTRO POR ZONAS DE USOS

- RESIDENCIAL █
- SERVICIOS █
- ZONA FORMATIVA Y DE TIEMPO LIBRE █
- PROFESIONALES █

CIMI MÁLAGA - PLANTA PRIMERA

5 / 5

SEPTIEMBRE 2.021

ARQUITECTO: JESÚS MARTÍNEZ MORAGA

► ATENCIÓN A ELEMENTOS DE SEGURIDAD.

El centro de menores "Málaga" de Málaga estará dotado de las medidas adecuadas de protección y seguridad exigidas por la legislación vigente.

Contará con un Plan de Autoprotección redactado por técnico competente superior en PRL, cuyo contenido se adecúa a las disposiciones del real decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que pueda dar origen a situaciones de emergencia:

1 -Identificación de los titulares y del emplazamiento de la actividad.

- 1.1.- Dirección postal del emplazamiento de la actividad.
- 1.2.- Identificación titular de la actividad.
- 1.3.- Identificación Director Plan Emergencia.

2 -Descripción de la actividad y medio físico en el que se desarrolla.

- 2.1.- Descripción de actividades.
- 2.2.- Descripción del Centro.
- 2.3.- Clasificación y descripción de usuarios.
- 2.4.- Descripción del entorno.
- 2.5.- Descripción de los accesos.

3 -Inventario, análisis y evaluación de riesgos.

- 3.1.- Descripción y localización instalaciones.
- 3.2.- Identificación, análisis y evaluación de los riesgos de la actividad.
- 3.3.- Identificación, cuantificación y tipología del personal del centro.

4 -Inventario y descripción de las medidas y medios de autoprotección.

4.1.- Identificación medios materiales.

4.1.1.- Detección automática.

4.1.2.- Instalación de alarma.

4.1.3.- Instalaciones de extinción.

4.1.4.- Alumbrado de emergencia.

4.1.5.- Señalización.

4.1.6.- Sectores incendio y ocupación.

4.1.7.- Análisis y estudio de datos.

4.2.- Identificación medios humanos.

5 -Programa de mantenimiento de instalaciones.

5.1.- Mantenimiento de las instalaciones propias del centro.

5.2.- Mantenimiento de las instalaciones protección contra incendios.

6 -Plan de Actuación ante Emergencias.

6.1.- Identificación y clasificación de las emergencias.

6.2.- Actuación ante emergencias.

6.3.- Identificación y funciones de los equipos.

7 -Integración Plan autoprotección en otros de ámbito superior.

8 -Implantación Plan Emergencia.

8.1.- Responsabilidades.

8.2.- Programa formación del Plan Autoprotección.

8.3.- Programa formación/información del Plan Autoprotección.

8.4.- Programa información a usuarios.

8.5.- Señalización y normas para visitas.

9 -Mantenimiento de la eficacia y actualización del Plan Emergencia.

9.1.- Programa reciclaje formación.

9.2.- Programa sustitución de medios y recursos.

9.3.- Programa de ejercicios y simulacros.

9.4.- Actualización Plan Autoprotección e inspecciones.

Este Plan de Protección integrará, además:

- El Plan de Evacuación, redactado por técnico competente superior en PRL.
- El Plan de Prevención de Riesgos Laborales SPP/PPRL/FD redactado por técnico competente superior en PRL.
- El Plan de Vigilancia y seguridad, redactado por Fundación Diagrama.

Todos estos planes serán elaborados conforme a la normativa de aplicación y son adecuados al régimen de internamiento y capacidad del CIMI "Málaga".

Fundación Diagrama se compromete a llevar a cabo todas aquellas medidas necesarias para garantizar la seguridad interior, recogidas en el Plan de Vigilancia y Seguridad anteriormente mencionado.

Además, para evaluar el Plan de Autoprotección y asegurar la eficacia y operatividad de los planes de actuación en caso de emergencias, Fundación Diagrama realizará anualmente un simulacro de emergencia y evacuación. Con posterioridad a la realización del simulacro se realizará una reunión de los responsables de seguridad en el establecimiento, de los coordinadores y de los observadores, para evaluar las posibles incidencias habidas en el simulacro.

El plan de Autoprotección tiene una vigencia de tres años según lo establecido en el artículo 3.7 del RD 393/2007, y Fundación Diagrama se compromete a actualizar dicho Plan cada tres años.

Antes de su caducidad será sometido a revisión por parte de la Dirección y los representantes de los trabajadores, junto con el SPP, con el fin de renovar su vigencia por tres años más y, si se considera oportuno, llevar a cabo las modificaciones necesarias.

Las modificaciones vendrán sobre todo motivadas por los resultados del simulacro. No obstante, el plan se revisará también, incluso antes de tres años, cuando se de alguna de las siguientes circunstancias:

- Modificación de la legislación vigente o la reglamentación de orden interno.
- Modificación sustancial de la configuración de las instalaciones, las edificaciones o las actividades desarrolladas.
- Deficiencias observadas en el plan como consecuencia de emergencias reales acaecidas.
- Introducción de nuevos riesgos.

► **PLAN DE MANTENIMIENTO DEL CENTRO.**

Fundación Diagrama se compromete a realizar el mantenimiento, conservación y reparación de los edificios, instalaciones y equipamientos del CIMI "Málaga", garantizando en todo momento su correcto funcionamiento a largo plazo y la prolongación de su vida útil.

Para ello se realizarán las siguientes acciones:

1. Se elaborará un PLAN DE MANTENIMIENTO del edificio acorde a los requerimientos de la prestación, encargando a un Técnico competente las operaciones

programadas para el mantenimiento del mismo y de sus instalaciones, siguiéndose unas normas de uso y mantenimiento.

2. Se realizarán las inspecciones periódicas reglamentarias establecidas en dicho Plan y se documentarán todas las intervenciones, ya sean de reparación, reforma o rehabilitación realizadas sobre el mismo, consignándolas dentro del Plan de Mantenimiento.
3. Se llevará a cabo un proceso de MEJORA CONTINÚA evaluando la adecuación y funcionamiento del Plan de Mantenimiento, así como la incorporación de nuevas instalaciones, sistemas o modificaciones del Centro, y se actualizará periódicamente.

Para llevar a cabo este Plan de Mantenimiento Fundación Diagrama pondrá a disposición del Centro personal técnico y auxiliar cualificado para poder entender y manipular las instalaciones existentes, así como contratará una Empresa Mantenedora, capacitados para la realización de las tareas que garanticen el adecuado funcionamiento del edificio y sus instalaciones.

Fundación Diagrama realizará las obras de reparación necesarias para enmendar el menoscabo en el edificio y equipamiento producido tanto por causas fortuitas o accidentales, como el producido en el tiempo por el natural uso de los bienes, asegurando en todo momento el correcto funcionamiento de los edificios y equipamiento para el cumplimiento de todas las prestaciones exigidas.

Asimismo, realizará las actuaciones necesarias para la adaptación y adecuación de los bienes inmuebles a las exigencias previstas en las normas legales y reglamentos técnicos que sean de aplicación, incluso los que se desarrollen durante la ejecución del contrato, sin perjuicio económico del contrato.

Además de acciones correctivas consistentes en la reparación de los equipos e instalaciones averiadas y rectificación de los deterioros del edificio, se prestará especial atención a las acciones preventivas, a través de inspecciones, verificaciones y

pequeñas revisiones, ya que generalmente es mucho más eficaz y económico detectar el problema antes de que llegue a producirse y actuar para evitarlo.

Se mantiene así su capacidad operativa, y se contrarresta la tendencia negativa que provoca la aparición de los procesos de desgaste sobre su tasa de fallos.

Con la implementación de este tipo de mantenimiento, se aumenta los niveles de confort y calidad de las instalaciones de cara a los usuarios y una reducción notable de los costes.

Para poder anticiparse a los posibles errores o colisiones que puedan generarse, el Plan de Mantenimiento se basará en la tecnología BuildingInformationModeling (BIM), fundamentado en el uso de modelos que representan todos los elementos del edificio, desde sus materiales de construcción hasta sus instalaciones y mobiliario, creando un modelo tridimensional que a su vez es una base de datos, que puede ser gestionada fácilmente durante todo el ciclo de vida del edificio.

El uso de esta tecnología posibilita la gestión, explotación y mantenimiento del edificio de una forma ágil y sin incoherencias, partiendo de una documentación "as built" real. Esto permitirá reducir hasta un 33% los gastos de mantenimiento de edificios a lo largo de su vida, un 40% los riesgos generales, y aumentar la calidad general de los proyectos que en el centro se realicen en más de un 50%.

El mantenimiento, conservación y reparación referidos se extiende a todos los bienes inmuebles del CIMI Málaga y al equipamiento que forman parte del centro, incluyendo en todo caso:

- Climatización.
- Agua caliente y elementos sanitarios.
- Electricidad y alumbrado.
- Fontanería general.
- Protección Contra Incendios.

- Albañilería.
- Pinturas y Acabados.
- Carpintería.
- Jardinería.
- Sistemas de seguridad pasivos.
- Sistemas de domótica.
- Telecomunicaciones.
- Video vigilancia.
- Mobiliario.

Por otra parte, se ejecutará la tramitación administrativa que se requiera, soportará los costos de intervención de los Organismos de Control Autorizados (OCA) exigibles y gestionará los libros oficiales de mantenimientos preceptivos, cuidando de que se mantengan al día. Además de estos, Fundación Diagrama dispondrá de un Libro de Mantenimiento.

► CALIDAD DEL EQUIPAMIENTO.

Describiremos de manera genérica una relación técnica-descriptiva de la calidad de los materiales del centro.

A) LOS HOGARES.

Para que un hogar sea operativo los menores se suelen reagrupan en torno a módulos de 10-12 plazas, a estos módulos los denominaremos hogares.

Los hogares son espacio donde los menores descansan y hacen vida. En ellos encontramos sus pertenencias personales, su cama, en definitiva, aquellos elementos que hacen que ese espacio lo sientan como suyo, por tanto, la concepción arquitectónica que tienen estos espacios son como las de una casa, como los de un hogar (de ahí su nombre). Los hogares en centros de este tipo son espacios agradables, domésticos, con el mobiliario propio de las viviendas y con una serie de

espacios donde los menores pueden ver la televisión, escuchar música o jugar a la videoconsola. Es por esto que creemos que la estructura fundamental del hogar debe hacerse en dos espacios, una zona que llamaremos de día, donde encontraremos los espacios comunes como son los salones, el comedor y las dependencias de educadores, esta zona al igual que ocurre en las viviendas tradicionales deben ubicarse a la entrada del hogar; y la zona de noche, es un espacio más privativo, y es donde encontramos las habitaciones, las duchas, inodoros y lavabos de uso común.

La construcción de estos módulos es maciza, la estructura en unos casos es de hormigón armado. La cubierta puede ser inclinada con teja mixta o invertida transitable, pero, en cualquier caso, la altura de forjado estará entre los 3 y los 3,5 metros, ya que la climatización se realiza mediante conductos, bajando por tanto la altura del falso techo hasta los 2,7 metros.

El cerramiento exterior se realiza con bloque de termo arcilla de 20 centímetros, enlucido en su cara exterior con mortero mono capa. En la cara interior colocamos un aislante térmico una cámara de aire y un ladrillo de 7 cm. enlucido y pintado en tonos suaves.

Las ventanas, suelen ser de 1,2m.x 1,1m., en las habitaciones, y de distintas medidas en las demás estancias. La carpintería es en hierro y el sistema de apertura funciona abatible y nunca de correderas y todas ellas tienen una reja atornillada con tirafondos al panel exterior

Las puertas son ciegas con madera maciza y su diseño es sencillo. En las habitaciones, además de ser macizas, suelen presentar un cerco de acero alrededor. No se pueden abrir desde dentro y por fuera cuentan con una cerradura de seguridad y una mirilla practicable para observar en el interior.

La tabiquería interior se conforma con bloque termo arcilla de 14cm. de espesor, excepto en las zonas restringidas a los menores que tiene divisiones con ladrillo de hueco doble (espesor de 7cm.) así como en la zona de duchas, lavabos y baños.

En el interior de las habitaciones normalmente tenemos un armario sin puertas ni ventanas con dos lejas. Disponen de una caja de electricidad con antena de televisión empotrada en la pared y con un tapete de acero practicable con llave que podremos condenar en caso de que fuera necesario. La iluminación se hace con una bombilla de bajo consumo protegida con un herraje anti vandálico, enrasado con el forjado. La rejilla de climatización también está enrasada y va protegida mediante una reja anti vandálica.

El suelo en todo el hogar es de un terrazo resistente cogido con mortero de cemento.

Las duchas, inodoros y lavabos son comunes para todo el hogar e irán alicatados hasta el techo con azulejos, los espejos son de metacrilato, o algún material que no se pueda romper ni cortar como el acero inoxidable. Las duchas no cuentan con mamparas, los lavabos van encastrados en una encimera de obra que va debidamente alicatada. Los geles, champús y demás productos de higiene, se guardan en un armario dentro la zona de baños pero fuera del alcance de los menores y los elementos singulares como calentadores, termostatos, acumuladores, etc. Están siempre protegidos mediante un herraje anti hurto.

Los espacios que conforman un hogar son siempre muy similares independientemente de su nivel de seguridad, y los pasamos a enumerar:

1. Cambio de turno.

Estos despachos no tienen menos de 12 m², y deben estar soleada y ventilada de forma natural donde los educadores pueden reunirse, intercambiar impresiones, archivar los partes diarios, y dejar sus pertenencias personales.

2. Pertenencias.

Es un pequeño almacén que utilizan los educadores para guardar elementos personales de los menores, como es la ropa, toallas, productos de limpieza etc. Su acceso está restringido y a él solo deben acceder educadores y vigilantes.

3. Comedor.

Algunos hogares tienen un espacio dedicado a comedor, y tiene sobre 20m², podrá tener otro uso utilizar. Cuentan con ventilación e iluminación natural.

4. Salas de Estar.

Cada hogar cuenta con varios salones de una superficie mínima de 15- 20 m². Todos ellos deben estar iluminados y bien ventilados. Algunos cuentan en los pasillos de las zonas comunes con amplios armarios empotrados que utilizamos para guardar todo tipo de equipamiento.

La distribución y circulación de todos estos espacios comunes se diseña sin zonas muertas, es decir sin codos ni escondites, todo lleva líneas rectas para que nada escape a la vista.

5. Aseo.

La denominada zona común necesita un aseo completo (inodoro, ducha y lavabo) y suelen tener las medidas necesarias como para que cumpla con la norma de accesibilidad, pero su trabajo como decimos es dar servicio a toda la zona de día.

6. Habitaciones.

Dependiendo del tipo de hogar, la ocupación varía desde las 4-6 hasta las 12 plazas. En este caso en concreto, los dormitorios se ubicarán a un lado del pasillo de tal manera que las puertas nunca queden enfrentadas entre sí. Las ventanas de las habitaciones nunca miran a las ventanas de las habitaciones de otro hogar ni siquiera el contiguo, la comunicación visual entre menores se evita en todo momento, por eso los recorridos deben ser lo más corto posibles.

La superficie de los dormitorios oscila entre los 12-17 m², casi todos ellos son individuales, aunque también encontramos algunas dobles. Todas ellas están iluminadas y ventiladas. Una silla de plástico de una pieza sin tornillería, una mesa ligera y una cama es todo el mobiliario que hay en el dormitorio.

7. Las duchas, lavabos e inodoros.

La norma exige que por cada cuatro plazas haya un inodoro, una ducha y un lavabo, en nuestro caso tenemos aproximadamente un baño por cada dos habitaciones. Toda la zona de baños está alicatada hasta el techo y con plaqueta antideslizante clase 3 en el suelo. Disponemos de una encimera de obra donde encastramos los lavabos con sus correspondientes espejos anti vandálicos que no se podrán romper ni rajar.

Si se puede, es conveniente iluminar y ventilar de una forma natural.

8. Las circulaciones

Las circulaciones se hacen mediante pasillos rectos, sin codos ni posibles escondites, la distribución mantiene racionalidad y orden por encima de todo.

Los pasillos tienen más de 1,5 metros de anchura (para cumplir con lo exigido en el Código Técnico de la Edificación de Seguridad en Caso de Incendios en el uso de residencial público). Los halles y distribuidores se comunican y reparten bien los

espacios. Las cancelas (en algunos centros las hay) tamizan la salida a la calle, evitando en todo momento la salida directa al exterior.

9. El Patio.

La educación física forma parte importante de la reeducación de los menores. Los patios cuentan con unos 500-700 m² y como mínimo una pista deportiva de 12 x 22 m. (baloncesto, voleibol).

El cerramiento exterior del centro es transparente, se realiza mediante doble vallado de simple torsión de gran altura. Utilizamos la fórmula del doble vallado para evitar estímulos de fuera, desde los tres a los cinco metros tenemos una valla anti escalda para evitar las posibles fugas.

HOGAR ADMISIÓN MASCULINO (3 plazas)

- 3 camas de hierro
- almohadas y ropa de cama suficientes
- 2 estanterías
- 1 TV32 "
- 2 mesas salón.
- 10 sillas
- material escolar y juegos de mesa

HOGAR ADMISIÓN FEMENINO (3 plazas)

- 3 camas de hierro
- almohadas y ropa de cama suficientes
- 2 estanterías
- 1 TV32 "
- 2 mesas salón.

Propuesta de Actuación Extraordinaria de Interés Público y Social
en Suelo Rústico para Cualificación del Suelo y las Edificaciones existentes
para su destino al uso de CIMI JARAZMÍN
Febrero 2022

- 10 sillas
- material escolar y juegos de mesa

HOGAR OBSERVACIÓN MASCULINO (7 plazas + 1 PPS)

- 8 camas de hierro
- almohadas y ropa de cama suficientes
- 2 estanterías
- 1 TV32 "
- 2 mesas salón.
- 10 sillas
- material escolar y juegos de mesa

HOGAR OBSERVACIÓN FEMENINO (3 plazas + 1 PPS)

- 4 camas de hierro
- almohadas y ropa de cama suficientes
- 2 estanterías
- 1 TV32 "
- 2 mesas salón.
- 10 sillas
- material escolar y juegos de mesa

HOGAR TERAPEUTICO DESARROLLO (5 plazas terapéuticas + 1 PPS)

- 6 camas de hierro fabricadas en el taller de forja
- colchones, almohadas y ropa de cama suficientes
- estores para todas las ventanas del hogar
- 6 zapateros de plástico
- 6 mesas escritorio, silla y flexo

Propuesta de Actuación Extraordinaria de Interés Público y Social
en Suelo Rústico para Cualificación del Suelo y las Edificaciones existentes
para su destino al uso de CIMI JARAZMÍN
Febrero 2022

- 1 silla para educadores
- 4 sofás de tres plazas
- 2 mesas salón
- 1 TV 32"
- Play station
- 1 librerías
- libros y revistas varios
- juegos de mesa

HOGAR TERAPEUTICO FINALISTA (6 plazas terapéuticas + 1 PPS)

- 7 camas de hierro fabricadas en el taller de forja
- colchones, almohadas y ropa de cama suficientes
- estores para todas las ventanas del hogar
- 7 zapateros de plástico
- 7 mesas escritorio, silla y flexo
- 1 silla para educadores
- 4 sofás de tres plazas
- 2 mesas salón
- 1 TV 32"
- Play station
- 1 librerías
- libros y revistas varios
- juegos de mesa

HOGAR DESARROLLOMASCULINO (12 plazas desarrollo)

- 12 camas de hierro fabricadas en el taller de forja
- colchones, almohadas y ropa de cama suficientes
- estores para todas las ventanas del hogar
- 12 zapateros de plástico
- 12 mesas escritorio, silla y flexo

Propuesta de Actuación Extraordinaria de Interés Público y Social
en Suelo Rústico para Cualificación del Suelo y las Edificaciones existentes
para su destino al uso de CIMI JARAZMÍN
Febrero 2022

- 1 silla para educadores
- 4 sofás de tres plazas
- 2 mesas salón
- 1 TV 32"
- Play station
- 1 librerías
- libros y revistas varios
- juegos de mesa

HOGAR DESARROLLOFEMENINO (12 plazas desarrollo)

- 12 camas de hierro fabricadas en el taller de forja
- colchones, almohadas y ropa de cama suficientes
- estores para todas las ventanas del hogar
- 12 zapateros de plástico
- 12 mesas escritorio, silla y flexo
- 1 silla para educadores
- 4 sofás de tres plazas
- 2 mesas salón
- 1 TV 32"
- Play station
- 1 librerías
- libros y revistas varios
- juegos de mesa

HOGAR FINALISTAMASCULINO (12 plazas)

- 12 camas de hierro fabricadas en el taller de forja
- colchones, almohadas y ropa de cama suficientes
- estores para todas las ventanas del hogar
- 12 zapateros de plástico

Propuesta de Actuación Extraordinaria de Interés Público y Social
en Suelo Rústico para Cualificación del Suelo y las Edificaciones existentes
para su destino al uso de CIMI JARAZMÍN
Febrero 2022

- 12 mesas escritorio, silla y flexo
- 1 silla para educadores
- 3 sofás de tres plazas
- 1 mesas salón
- 1 TV 32"
- Play station
- 1 librerías
- libros y revistas varios
- juegos de mesa

HOGAR FINALISTA FEMENINO (6 plazas)

- 6 camas de hierro fabricadas en el taller de forja
- colchones, almohadas y ropa de cama suficientes
- estores para todas las ventanas del hogar
- 6 zapateros de plástico
- 6 mesas escritorio, silla y flexo
- 1 silla para educadores
- 3 sofás de tres plazas
- 1 mesas salón
- 1 TV 32"
- Play station

HOGAR AUTONOMÍA MASCULINO (8 plazas)

- 8 camas de hierro fabricadas en el taller de forja
- colchones, almohadas y ropa de cama suficientes
- estores para todas las ventanas del hogar
- 8 zapateros de plástico
- 8 mesas escritorio, silla y flexo
- 1 silla para educadores

- 3 sofás de tres plazas
- 1 mesas salón
- 1 TV 32"
- Play station
- 1 librerías
- libros y revistas varios
- juegos de mesa

B) EL ALA EDUCATIVA

El CIMI Málaga cuenta con un espacio dedicado a la educación para grupos no mayores de 12 personas.

Cuenta con varias aulas que están siempre bien iluminadas y son accesibles. Están equipadas con el correspondiente y tradicional mobiliario escolar, es decir, pizarra, mobiliario con sillas y mesas, etc. Cuentan además con despachos independientes para profesores, cada uno tiene una dimensión que va desde los 8 a los 20 m², en ellos el personal docente guarda sus expedientes y exámenes, así como todo el material escolar como son cuadernos, bolígrafos, pegamentos, y demás utensilios. Para terminar, esta zona cuenta con un aseo accesible y un pequeño almacén. La climatización se realiza con bomba de calor mediante Split por el falso techo. El aparato de aire va a una sala de instalaciones a la que sólo pueden acceder las personas de mantenimiento y nunca los menores, cada aula lleva un termostato que regulará la temperatura en el interior.

Las circulaciones entre estos espacios son generosas, es decir los pasillos que comunican las aulas tienen la capacidad suficiente para poder manejarse y desenvolverse con los menores en caso de un altercado.

La accesibilidad, y los recorridos entre los hogares y el ala educativa, o entre el ala educativa y el ala formativa es lo más reducido posible, para evitar los largos desplazamientos.

C) EL ALA FORMATIVA.

Los talleres varían de superficie en función del uso que tengan, no es lo mismo un taller de carpintería metálica y aluminio que el de jardinería donde solo debemos guardar herramientas y utensilios de labor.

Dependiendo del uso los equipamientos son distintos, por ejemplo, en el taller de carpintería, de carpintería metálica y aluminio o de soldadura y forja encontramos varios cuadros de luz repartidos por el taller con enchufes de trifásica.

D) LAS ZONAS DEPORTIVAS.

Los menores deben salir a realizar ejercicio físico todos los días, como la tendencia es evitar el agrupamiento de más de 4 ó 6 menores, debemos tener la posibilidad de poder realizar distintos deportes de forma simultánea, pero garantizando siempre las medidas de seguridad, los distintos recintos deben tener buenos accesos desde cualquiera de los hogares.

Cada centro suele contar con las siguientes instalaciones deportivas:

- Un campo de juego principal, grande y multiusos para fútbol sala, balonmano, baloncesto, tenis y voleibol, de unos 800m², con un terreno de juego cuyo pavimento suele ser de "tenis quick"
- Un campo multiusos más pequeño para baloncesto- voleibol de aproximadamente unos 300m². Las medidas no suelen ser las reglamentarias aunque se aproximan bastante. El pavimento suele ser en hormigón.
- Una piscina equipada.
- Algunos centros también cuentan con un gimnasio equipado, pero en este caso los tendremos distribuidos por todo el centro y serán al aire libre

E) LAS ZONAS VERDES.

La horticultura y la jardinería es uno de los talleres más exitosos de cuantos realizan los menores, es por esto que contamos con espacios verdes donde ellos pueden realizar estas labores. La práctica es fundamental en el desarrollo de este taller, la poda, la recogida de frutos, la labranza, la retirada de malas hierbas, son algunas de las actividades que aprenden los menores.

Las zonas verdes deben ayudar a organizar las distintas edificaciones. Las distintas zonas verdes deben quedar muy distanciadas entre sí. Los parterres nos articulan el centro y generan una especie de ciudad entre los hogares, pistas de deporte, talleres, aulas, y oficinas.

F) LAS CIRCULACIONES.

Se procurará reducir las circulaciones al máximo entre actividades, garantizando que sean organizadas, accesibles y con distancias cortas.

Pero no solo la seguridad juega un papel fundamental en los recorridos, reducir la distancia entre la cocina y los hogares también es primordial. Los recorridos entre la cocina y el comedor de los hogares siempre deben estar a cubierto para proteger la comida de las inclemencias climatológicas, los tiempos de reparto deben reducirse al mínimo para ganar calidad en los alimentos.

El perímetro siempre cuenta con los accesos mínimos que marca la ley para el acceso de camiones de bomberos, a través de estos accesos se permite también la entrada a camiones para la carga y descarga de los materiales de talleres y cocinas. Las circulaciones internas garantizan los anchos y radios de giro necesarios que marca la normativa de protección contra incendios para poder acceder hasta cualquier punto del interior del complejo. La resistencia del terreno cumple con la que marca la norma actual, y su acabado dependiendo de la zona puede ser desde asfalto, a hormigón impreso o simples zahorras compactadas

Propuesta de Actuación Extraordinaria de Interés Público y Social
en Suelo Rústico para Cualificación del Suelo y las Edificaciones existentes
para su destino al uso de CIMI JARAZMÍN
Febrero 2022

Las aceras, tienen un ancho mínimo de 1,5 metros tal y como especifica la normativa, con rebajes en los pasos peatonales para que la accesibilidad sea plena.

DOCUMENTO III

MEMORIA PROPOSITIVA

1.- UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

Se pone de manifiesto la innegable utilidad pública y el interés social de la actividad que se pretende implantar.

De una parte, la entidad promotora es una entidad sin ánimo de lucro y con una función social incuestionable, reconocida de manera estatutaria en su escritura fundacional.

De otra parte, no existe en Málaga ningún centro que cumpla con esta función re-educadora, teniendo que cumplir los menores infractores las medidas correctoras que le son impuestas en otros centros de provincias limítrofes, con el consiguiente desarraigo que puede suponer en ellos este traslado forzoso, además de las limitaciones que puede suponer también para sus familias, que no pueden mantener el contacto deseado por la separación geográfica que supone la inexistencia de centro similar en Málaga.

En tercer lugar, los destinatarios de la actividad son los menores de edad que han visto limitada su libertad ambulatoria por acciones u omisiones tipificadas legalmente, e inician una etapa de educación conducente a su plena integración en la sociedad adulta, evitando comportamientos futuros de consecuencias mayores. La finalidad educativa es heredera de una función social indudable.

En último lugar, la implantación de la actividad proviene de la voluntad política de la Administración competente, en este caso la Consejería de Justicia de la Junta de Andalucía, materializada en una licitación pública, con lo cual, nuevamente, queda patente el interés público en la realización de tal actividad.

2.- VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA Y PLAZOS

Se pone de manifiesto que la actividad se implanta en el caso de resultar el promotor adjudicatario de un contrato público.

Por tanto, ese contrato público tiene una consignación económica que, en sí misma, viabiliza la actuación.

A continuación se refleja la proyección de ingresos y gastos anuales de explotación asociados a la ejecución de un contrato de atención residencial de 50 plazas, con un ingreso diario por plaza de 228,92 €:

	IMPORTE ANUAL (€)
TOTAL INGRESOS	4.177.790,00
GASTOS DE PERSONAL	2.536.503,89
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	1.234.556,53
GASTOS PUESTA A DISPOSICIÓN INMUEBLE	57.966,98
GASTOS DE GESTIÓN	348.762,60
TOTAL GASTOS	4.177.790,00

Los gastos anteriores incluyen la repercusión anual de la obra de adecuación del inmueble necesaria para la prestación de este servicio, estimada en total en 2.318.679 €.

La gestión de este centro conlleva una contratación laboral inicialmente en torno a 100 trabajadores de perfiles variados (personal de dirección, sanitario, social, educativo, mantenimiento, cocina, limpieza y lavandería, seguridad, etc.).

Estas contrataciones no son estacionales ya que se requiere que el centro preste su servicio durante todo el año con un volumen de trabajo constante.

Propuesta de Actuación Extraordinaria de Interés Público y Social
en Suelo Rústico para Cualificación del Suelo y las Edificaciones existentes
para su destino al uso de CIMI JARAZMÍN
Febrero 2022

Por tanto, el funcionamiento de este centro conlleva un importante impacto en el ámbito social y económico en la población donde se ubica el recurso.

Así mismo, este centro conlleva la realización de otros gastos corrientes necesarios para su funcionamiento.

Entre estos gastos corrientes se encuentran la compra de productos alimenticios, productos de limpieza e higiene, ropa de hogar, mantenimiento y revisiones, materiales educativos, etc. por importe de unos 500.000 € anuales.

De igual modo, se prevé la realización de gastos extraordinarios que surgen fruto de la inversión y reposición en equipamiento, instalaciones del centro, etc.

La realización de estos gastos contribuye a dinamizar la economía de la ciudad, repercutiendo en sectores variados.

Es importante señalar que el proyecto inicial es para atender a 50 plazas, pero la capacidad del inmueble permite dar cabida hasta a 100 usuarios, por lo que los datos indicados anteriormente de número de trabajadores, gasto, etc. se verían incrementado proporcionalmente.

A los efectos acreditativos oportunos se adjunta como anexo presupuesto estimado de inversión para la adaptación del inmueble a la actividad pretendida, elaborado por el Arquitecto D. Jesús Martínez Moraga, Colegiado Número 6776 del COACM.

La duración propuesta se basa en el criterio de amortización contable de bienes inmuebles, conforme al Plan General de Contabilidad, y se fija en 50 años.

3.- PROCEDENCIA DE IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, LISTA, procede en esta sede analizar la procedencia de implantación del uso propuesto en Suelo Rústico:

De una parte, como ya se ha indicado en la Memoria Propositiva del programa de intervención del edificio, una de las funciones del centro es la reeducación y reinserción social del menor infractor. En ese sentido, juega un papel fundamental en la rehabilitación terapéutica del menor el contacto con la naturaleza y las actividades agrícolas y de horticultura que se pretenden implantar en la parcela objeto de actuación. La superficie "verde" existente destinada a estas labores, unida al entorno quieto y calmado que ofrece Jarazmín, hacen de este suelo un lugar idóneo para las labores educacionales que pretenden las medidas impuestas a los menores.

De otra parte, la estigmatización del menor infractor, así como las de sus familias, en un centro de internamiento ubicado en la ciudad compacta, mal se compadecen con la oportunidad de rectificación social que un centro de este tipo, ubicado de manera aislada, puede suponer. Es decir, la proximidad de un centro de este tipo en el núcleo urbano puede perjudicar a la intimidad del menor y sus familias, ser objeto de escarnio e incluso de reproducciones fotográficas o por medios audiovisuales no consentidas que, inevitablemente, influyen en la acción reeducadora que se pretende. En cambio, la ubicación propuesta, próxima a la ciudad urbana, pero con la suficiente distancia física que la separa, facilita un ambiente más propicio para la finalidad pretendida que, recuérdese, no solo es punitiva, sino que también, y más importante, reeducadora y resocializadora. En definitiva, su ubicación idónea es en suelo rústico. Por analogía, aunque sabedores de las diferencias sustanciales entre ambos, los centros de internamiento para mayores de edad también son ubicados fuera del núcleo urbano de la ciudad. En ese sentido, siendo la función resocializadora y reeducadora del menor mucho más importante que la del mayor, por las oportunidades de vida que para aquél

Propuesta de Actuación Extraordinaria de Interés Público y Social
en Suelo Rústico para Cualificación del Suelo y las Edificaciones existentes
para su destino al uso de CIMI JARAZMÍN
Febrero 2022

puede suponer el éxito de la reinserción, la elección del entorno se convierte en parte fundamental de la acción terapéutica. Es por ello que la ubicación del centro en suelo rústico parece proporcionada y adecuada.

4.- COMPATIBILIDAD CON RÉGIMEN URBANÍSTICO

En este apartado, hay que analizar dos aspectos. De una parte, la compatibilidad con el Plan Especial. De otra, la compatibilidad con el PGOU de Málaga.

Plan Especial en Suelo No Urbanizable "Cortijo Villazo":

El Plan Especial en Suelo No Urbanizable "Cortijo Villazo" (PE-SNU-CV) fue aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Málaga en sesión celebrada el 26 de Noviembre de 1999, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga Nº 24, de 4 de Febrero de 2000. Este instrumento de planeamiento sigue vigente en la actualidad.

Todas las condiciones de ordenación y edificación establecidas en las Ordenanzas Regulatoras del PE son cumplidas, como no puede ser de otra manera, en esta propuesta, toda vez, recuérdese, que el edificio existe y fue construido con licencia, y este proyecto no hace sino aprovechar la construcción existente y darle un mejor uso que el actual. Tales condiciones son:

- Parcela Mínima: 25.000 m2. CUMPLE
- Distancia a linderos: 15 metros. CUMPLE
- Altura Máxima: 7 m (PB + 1). CUMPLE
- Ocupación Máxima Edificio: 8%. CUMPLE
- Ocupación Máxima Viales y Aparcamiento: 11%. CUMPLE
- Condiciones de Uso: Social. **CUMPLE**
- Edificabilidad: 5.281,41 m2. CUMPLE

Plan Especial en Suelo No Urbanizable "Cortijo Villazo":

Se pone de manifiesto que la finca en la que se ubica la residencia está clasificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística por Protección Urbanística del PGOU, en su categoría de "Área de Sensibilidad Paisajística", de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.1.2.3 de las Normas Urbanísticas.

En este caso, el artículo 6.5.1.2.2 del PGOU de Málaga considera como Equipamiento Comunitario en la categoría de SIPS el destinado a "otros servicios urbanos", que encajarían en la actividad pretendida. En concreto, cita expresamente a los "centros tutelares de menores". Por tanto, la actividad a implantar encaja, sin fisuras, en un uso dotacional de carácter social.

Así se pronuncia, además, el Informe de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga, que dice, literalmente, lo siguiente:

"La propuesta que se realiza puede describirse como un cambio de actividad dentro del mismo uso urbanístico (Equipamiento asistencial)."

Pero es que, además de lo anterior, hay que traer a colación para justificar la compatibilidad urbanística de la actuación el artículo 14.1.18 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Málaga, que establece en su apartado 2, titulado "Objeto", literalmente lo siguiente:

"Las actividades podrán tener como objeto la realización de edificaciones, construcciones obras o instalaciones para:

d) Actividades (...) de bienestar social, tales como:

- *Centros educacionales".*

En este caso, conviene poner de manifiesto que el artículo 14.5.4 del PGOU de Málaga, titulado "Usos Especiales", establece que aquellas zonas que hayan tenido algún tipo de autorización administrativa para desarrollar el uso que vienen desarrollando en la actualidad tiene un régimen jurídico "especial", que les permite mantener la superficie actual (y real) que tienen, y sobre el que pivotaría la justificación del cambio de la actividad que se pretende.

Por tanto, la interpretación conjunta de los preceptos invocados justifica la compatibilidad de la actuación con la normativa urbanística de aplicación.

Además, conviene poner de manifiesto que se da respuesta al último párrafo del Informe Técnico de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga de 11 de Octubre de 2021, cuyo tenor literal es el siguiente:

"Asimismo, Se hace constar que, un centro de internamiento de menores, aunque también es un CENTRO ASISTENCIAL, necesita tramitar una Autorización Previa de funcionamiento ante la Consejería competente de la Junta de Andalucía distinta a la que se exige para Residencia de Personas de la Tercera Edad. Por lo que, previamente a la concesión de la licencia de cambio de uso que se pretenda, deberá aportar la Autorización Previa de la Consejería competente de la Junta de Andalucía, o Certificación de ser innecesaria la misma, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 87/1996, de 20 de febrero, de Autorización, Registro, Acreditación e Inspección de Entidades y Centros -B.O.J.A. nº 36 de 28 de marzo de 1996".

Al respecto, indicar que se ha emitido comunicación firmada por el Jefe de Servicio de Justicia, D. Jaime Aguilera García en el que se dispone literalmente lo siguiente:

"La competencia en materia de justicia juvenil para la organización, dirección y gestión de centros y servicios para la ejecución de las medidas judiciales corresponde a la Dirección General de Justicia Juvenil y Cooperación de conformidad con el artículo 12.1 del Decreto 98/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local.

*La normativa autonómica de aplicación a este tipo de establecimiento son el Decreto 98/2015, de 3 de marzo, por el que se regula la organización, funcionamiento y características de los Centros de Internamiento de Menores Infractores de Andalucía y se crea la Comisión Andaluza de Centros de Internamiento de Menores Infractores, y la Orden de 31 de enero de 2018, por la que se desarrollan los requisitos materiales de los Centros de Internamiento de Menores Infractores de Andalucía. **Esta normativa de aplicación de los centros de internamiento de menores infractores no contempla la autorización previa**".*

DOCUMENTO IV

OBLIGACIONES DEL PROMOTOR

Propuesta de Actuación Extraordinaria de Interés Público y Social
en Suelo Rústico para Cualificación del Suelo y las Edificaciones existentes
para su destino al uso de CIMI JARAZMÍN
Febrero 2022

Se pone de manifiesto que el promotor de la actividad asume las siguientes obligaciones:

1. Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo rústico.
2. El pago de la prestación compensatoria en suelo rústico en la cantidad de 231.867 €, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), pagaderos en 10 anualidades anticipadas, dentro de los 31 primeros días del mes de Enero del año. Dado que los gastos para la adecuación del inmueble para la prestación del servicio ascienden a 2.318.679 €, se concreta en el 10% de esa cantidad el importe de la prestación.
3. La solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la Declaración de Interés Social.

DOCUMENTO V

ANEXOS



ECOURBE GESTION SLN.

SMS (669815477)

mmellado@ecourbe.es

Ref. jor

Expediente: INFURB – 548/2021

Interesado: ECOMBE GESTION SLN.

Representante: -----

Situación: Camino Villazo Alto, S/N. (Polígono 9, Parcelas 15 y 13)

Ref. Catastral: 29900A009000150000PD, 29900A009000130000PK

Junta Mpal. Distrito N° 2 - Málaga-Este

Asunto: Notificación de informe relativo a la información urbanística de Calificación

Código del Técnico Municipal: TECLU00014.

Con relación al expediente referenciado se ha emitido con fecha 11 de octubre de 2021, informe técnico por Departamento de Licencias y Protección Urbanística, el cual copiado a la letra dice:

“ANTECEDENTES

Con fecha 29/09/2021 se da validez en el sistema a la solicitud previamente realizada (15/07/2021) de información urbanística según la referencia del encabezado. Del estudio de lo aportado se deriva el presente:

INFORME

Sobre lo que se solicita.

Según la información aportada se trata de dos parcelas sobre las que en la actualidad consta una edificación con uso de residencia para mayores de la tercera edad.

En la memoria presentada se habla de una primera parcela de 16.276 m² sobre la que se asienta el edificio en cuestión, con diferencias sobre la nota simple recabada del registro de la propiedad.

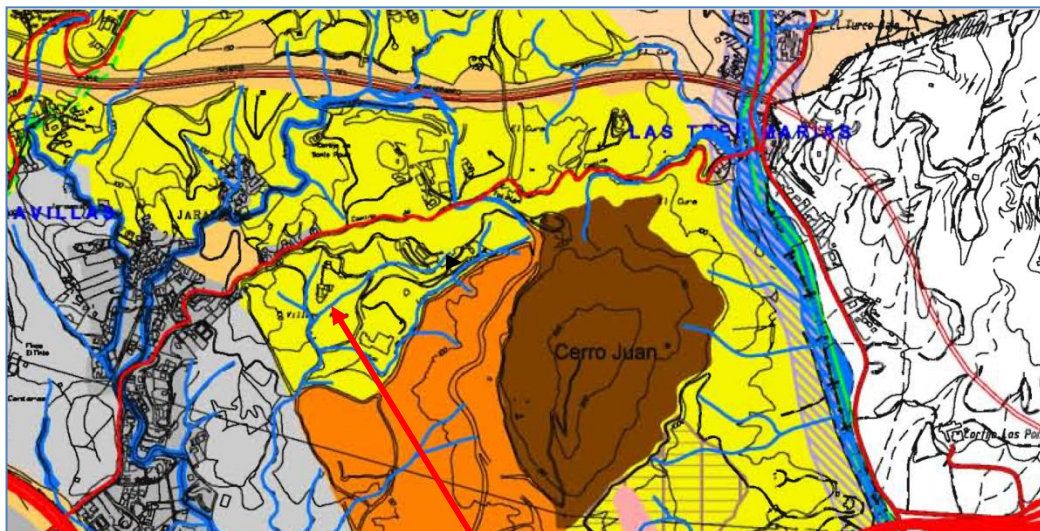
Sobre la segunda parcela se declaran 238.842 m².

Se pretende implantar la actividad de Centro de Internamiento de Menores.

Respecto al uso pretendido, según el Art. 6.5.1-2.2 del PGOU 2011 vigente puede encuadrarse dentro del Uso de Equipamientos en el apartado de Servicios de interés Público y Social (SIPS).

Respecto a las parcelas, se encuentran ubicadas según el mismo PGOU 2011 vigente en Suelo no Urbanizable (SNU) de Especial Protección por planificación Territorial y Urbanística – Zonas de protección Territorial. Áreas de sensibilidad Paisajística, que se regula concretamente en el Título XIV de las normas urbanísticas del PGOU 2011 y de forma en el Art. 14.4.9.

Departamento de Licencias y Protección Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Licencias



Ubicación según PGOU 2011

La actividad pretendida requiere la previa tramitación y aprobación de un Proyecto de Actuación que regule sus condiciones, según se establece en el propio PGOU 2011, ley de ordenación Urbanística de Andalucía vigente y el Reglamento de disciplina Urbanística de la comunidad Autónoma Andaluza (RDU) del que se extrae parte de su art. 17 donde indica:

Extracto del RDU (DECRETO 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía)

Artículo 17. Procedimiento para actuaciones en suelo no urbanizable.

1. La realización de obras de edificación de nueva planta de vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos en suelo no urbanizable, así como la de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes que impliquen un cambio de uso a vivienda o un aumento en volumetría de dicho uso en terrenos con régimen del suelo no urbanizable, y la realización de las actuaciones de Interés Público sobre suelo no urbanizable, requerirán para la concesión de la correspondiente licencia, la previa aprobación del Proyecto de Actuación o Plan Especial, según corresponda.

En la memoria presentada entiende el interesado que la existencia previa del edificio con un uso de Residencia de Personas de la Tercera Edad con una declaración de Utilidad Pública e Interés Social, faculta la puesta en marcha del centro de menores sin la previa tramitación del Proyecto de actuación citado.

Según interpreta este servicio Técnico, no es así: La puesta en marcha y construcción del edificio en Suelo no Urbanizable con el uso de SIPS: Residencia de Personas de la Tercera Edad, se hizo con la base de una normativa anterior, previa a la actualmente vigente.

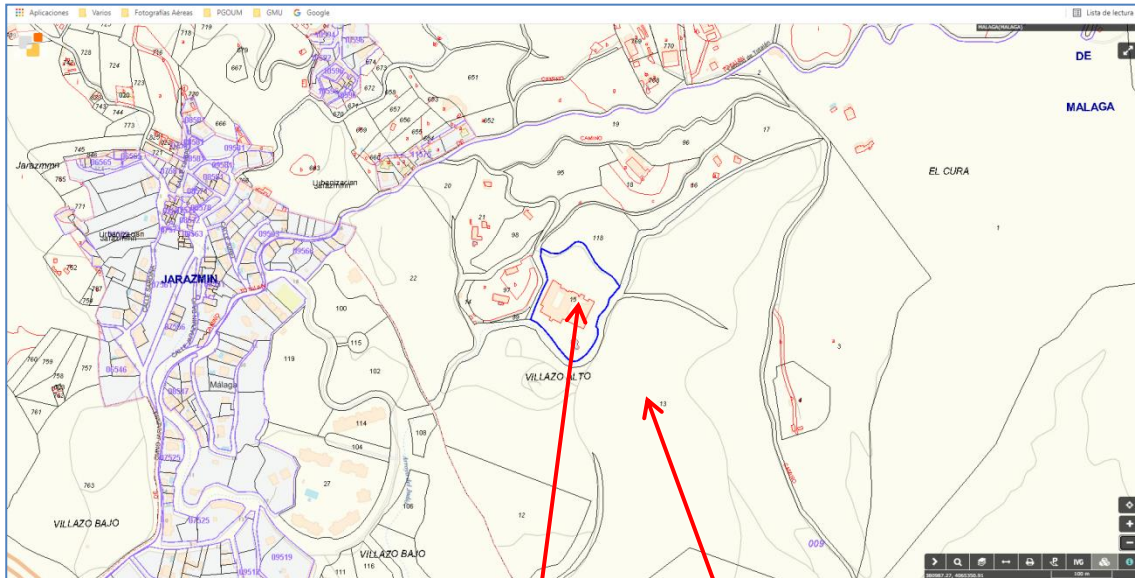
Lo pretendido, aunque se justifica como que no va alterar la configuración exterior del edificio preexistente, supone en realidad un cambio evidente de régimen de funcionamiento y de la actividad desde un uso inicialmente previsto SIPS a otro completamente distinto, también SIPS. Por lo tanto, entendemos que al no continuarse con la actividad autorizada de forma específica en las licencias tramitadas con el régimen jurídico anterior, debe realizarse una tramitación -esta sí- que autorice y se adapte a las necesidades específicas del nuevo régimen de funcionamiento de las parcelas y el centro



Departamento de Licencias y Protección Urbanística
Servicio Jurídico Administrativo de Licencias

adscritas al Suelo No Urbanizable especialmente protegido, según se exige por la actual normativa de aplicación.

Para mayor abundamiento, interpretamos pues que la declaración de utilidad pública e Interés Social tramitada en 1998 para una residencia de personas de la tercera edad, no autoriza nuevas actividades de distinta índole, y de ninguna forma puede suplir los trámites y autorizaciones previos a las licencias que correspondan que en la actualidad son exigibles, esto es, un proyecto de actuación previo.



Ubicación según Planos Catastrales

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 2990A009000150000PD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 9 Parcela 15
VILLAZO ALTO, MÁLAGA (MÁLAGA)

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Sanidad Benefic.
Superficie construida: 7.749 m²
Año construcción: 2002

Nombre	Reserva / Planta / Puerta	Superficie m ²
SANIDAD	10001	3.506
DEPORTIVO	10001	100
SANIDAD	10001	3.506
SANIDAD	COMUN	1.534

Cultivo

Subsuelo	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	E: Páramo	02	12.208

PARCELA

Superficie gráfica: 16.276 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero
través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 2990A006000130000PK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 9 Parcela 13
VILLAZO ALTO, MÁLAGA (MÁLAGA)

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Subsuelo	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	M: Arroz de secano	02	7.250
0	E: Páramo	02	213.624
0	O: Agrieros secano	02	2.291
0	O: Olivos secano	03	14.242

PARCELA

Superficie gráfica: 230.842 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a
través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



Asimismo, Se hace constar que, un centro de internamiento de menores, aunque también es un **CENTRO ASISTENCIAL**, **necesita tramitar una Autorización Previa de funcionamiento** ante la Consejería competente de la Junta de Andalucía distinta a la que se exige para Residencia de Personas de la Tercera Edad. Por lo que, previamente a la concesión de la licencia de cambio de uso que se pretenda, deberá aportar la **Autorización Previa** de la Consejería competente de la Junta de Andalucía, o Certificación de ser innecesaria la misma, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 87/1996, de 20 de febrero, de Autorización, Registro, Acreditación e Inspección de Entidades y Centros -B.O.J.A. nº 36 de 28 de marzo de 1996.

ADVERTENCIAS:

1º.- Significando al interesado que la presente información no tiene valor a los efectos de lo previsto en el artículo 26.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y en el artículo 66.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2º.- Significar que los derechos liquidados en concepto de tasas por información urbanística de conformidad con el artículo 12 epígrafe D.1.1.2 "*Información Urbanística sin visita técnica*", de la Ordenanza Fiscal nº 15 "*Tasas por actuaciones urbanísticas*", ascendentes a 100,00 €, han sido convenientemente abonados.

Lo que se le notifica para su conocimiento y a los efectos oportunos, en Málaga, en la fecha de la firma electrónica.

LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE LICENCIAS
FIRMADO: GRACIA DÍAZ VILLALTA



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

Ref: I_PA_Adaptación de Residencia de Mayores a Centro de Internamiento de Menores_ Autorización _ PL 35-21.docx

Expediente: Proyecto de Actuación PP 35/21
Solicitante: FUNDACION DIAGRAMA INTERVENCION PSICOSOCIAL.
Representante: Manuel Mellado Corriente
Situación: Polígono 9 parcela 179 y 15.
Ref. Catastral: 29900A009001790000PJ 29900A009000150000PD
Junta de Distrito Nº: Distrito 1 Málaga Este.
Asunto: Informe técnico sobre la autorización de la nueva actividad CIMI.

ANTECEDENTES

- Sobre la finca en cuestión existe desde **2007** una **Residencia de la Tercera Edad**, con el nombre de **Residencia Jarazmín**, cuya implantación se tramitó legalmente en su día por el procedimiento entonces vigente. Este equipamiento no llegó a ponerse en funcionamiento.
- El **11 de octubre de 2021** se emite **informe técnico por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística**, en el que, ante la solicitud de viabilidad de implantar una actividad Asistencial de Residencia de Menores en el edificio existente, se señala la **necesidad de tramitar y aprobar un Proyecto de Actuación** para regular las condiciones de implantación del Centro de Internamiento de Menores Infractores que se pretende desarrollar, aun a pesar de no precisar realizar modificación ni cambio alguno sobre el edificio actual.
- En base al contenido de la información urbanística anterior el **29 de octubre de 2021**, Manuel Mellado Corriente, como Representante de **FUNDACION DIAGRAMA INTERVENCION PSICOSOCIAL**, presenta en la GMU, a través del registro digital ORVE, solicitud de tramitación de **Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable para la transformación de la Residencia Jazmín en Centro de Internamiento de Menores Infractores (CIMI)** en las parcelas 15 y 179 del polígono 9, octubre 2021.

1

INFORME

1.- OBJETO y EXPEDIENTES ADMINISTRATIVOS ANTERIORES.



Ante la solicitud de viabilidad urbanística del **cambio de actividad en la Residencia de Mayores Jarazmín**, legalmente edificada, y señalada en rojo en el plano adjunto de Calificación del PGOU 2011, y considerando el contenido del informe urbanístico de 11 de octubre emitido por el Servicio de Licencias, que remite a la obligación previa de tramitar un Proyecto de Actuación, el Promotor presenta por registro el **Proyecto de Actuación para la adaptación de Residencia de Mayores a Centro de Internamiento de Menores (CIMI)**. Con objeto de determinar si efectivamente debe tramitarse un PA, o en su caso, para determinar cuál debe ser el procedimiento más adecuado para la futura implantación del CIMI en la Residencia Jarazmín se redacta el presente informe.



Código Seguro De Verificación	0TF1cVwTwmGwK6Z9YdYQfA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	24/01/2022 14:20:25
Firmado Por	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado		24/01/2022 12:19:34
	Maria Marta Werner Rivera				
Observaciones		Página	1/8		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0TF1cVwTwmGwK6Z9YdYQfA==				





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

Con respecto a la necesidad de tramitar un Proyecto de Actuación es de reseñar que en la propia memoria del documento, pese a justificarse así -por ser hasta entonces el instrumento indicado para las Actuaciones de Interés Público en el SNU (art. 42 LOUA), al que también remite en principio el informe urbanístico de 11 de octubre de 2021 del Servicio Jurídico Administrativo de Licencias- el técnico redactor del mismo lo cree innecesario, dada la entidad de la actuación que se pretende y, en particular, por tratarse de la **adaptación de la existente Residencia Jarazmín a CIMI** en la que solo se produce un cambio de actividad, que no de uso urbanístico, pues se mantiene el uso de Equipamiento Asistencial.

Dentro de la documentación del PA se describe exhaustivamente el contenido de la transformación de la Residencia de Ancianos Jarazmín existente en Centro de Menores, constatándose que tan solo se cambia el tipo de personas a los que se destina, pasando de alojar personas mayores a menores infractores, manteniendo, insistimos, el uso de Equipamiento Asistencial. De este modo la actuación se reduce a una **reforma o adaptación interna de las instalaciones para acomodarse mejor a los nuevos usuarios, a la vez que para adecuarse al cumplimiento de la normativa técnica, y mejorar por último la eficiencia energética y la accesibilidad universal**, todo ello considerando que han transcurrido aproximadamente 15 años desde la concesión de la licencia de apertura, tras la que la Residencia nunca llega a estar en funcionamiento.

Nos centramos ahora en los procedimientos administrativos que culminaron con la ejecución de la edificación posterior a la serie de tramitaciones, autorizaciones y licencias (obras y apertura) recibidas, que acreditan la situación legal de la Residencia Jarazmín. Toda esta tramitación se llevó a cabo bajo la legislación urbanística vigente entre el 1998 y 2007, es decir aplicando el TRLS 1992 (artículo único de Ley 1/1997), y el PGOU 1997, legislación anterior a la LOUA y al PGOU 2011 vigente en la actualidad. Bajo este marco legal se completaron todos los requisitos para la construcción de una Residencia de Ancianos en SNU, considerada, antes y ahora, como Actuación de Interés Público. Así la documentación incluye entre sus anexos los expedientes tramitados tanto en este Departamento de Planeamiento, como las licencias emitidas en el Departamentos de Licencias y en el Área de Comercio. Estos expedientes son:

EN EL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA:

- **Declaración de Utilidad Pública e Interés Social por acuerdo del Excmo. Ayto. Pleno de 17 de septiembre de 1998.** En el acuerdo de aprobación se recoge expresamente:
“El informe técnico de este Departamento de 8 de abril de 1998, indica que el expediente justifica adecuadamente la conveniencia y oportunidad de la instalación en el Suelo No Urbanizable, así como el carácter de utilidad pública e interés social y la necesidad de emplazamiento en el medio rural por razones intrínsecas a su función”.

Autorización Definitiva de la Declaración de Utilidad Pública e Interés Social por acuerdo del Excmo. Ayto. Pleno **de 8 de abril de 1999**, que incluía a su vez:

“Significar al promotor, y dar traslado del presente acuerdo al Departamento de Arquitectura y Disciplina Urbanística, que previo a la licencia de obras deberá formular Plan Especial que regule sus condiciones específicas...Indicar asimismo, que el mencionado Plan Especial



Código Seguro De Verificación	0TF1cVwTwmGwK6Z9YdYQfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	24/01/2022 14:20:25
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	24/01/2022 12:19:34
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0TF1cVwTwmGwK6Z9YdYQfA==		





deberá plantear la mejora del ancho y el pavimento del acceso desde la carretera de Jarazmín.”

- **Plan Especial en Suelo No Urbanizable en Hacienda Villazo, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayto. Pleno en sesión ordinaria celebrada el 26 de noviembre de 1999.**

Este acuerdo de aprobación incluye algunas obligaciones de urbanización previas a la licencia de obras y la normativa del PE entre las que destaca, por tratarse de una Residencia de la tercera edad, Condiciones de Uso: Social, y la consideración de vaguada privada dentro del punto 7.5:

“7.5. Actuaciones sobre la vaguada. Sobre la vaguada, aunque de titularidad privada, no se permitirán ningún tipo de actuaciones que no sean las incluidas en este P.E., es decir, ejecución de muro de mampostería en la zona de la piscina... y puente peatonal elevado ejecutado con elementos tradicionales. Se deberá respetar unas distancias mínimas de 5m medidas del eje de la vaguada, a cualquier elemento de edificación incluida la piscina.”

EN EL DEPARTAMENTO DE LICENCIAS Y PROTECCIÓN URBANÍSTICA.

- **Licencia de obras nº 396. Expediente OM-628/99.**

El acuerdo del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de 19 de mayo de 2003 determina conceder la Licencia de Obras nº396, con sujeción al proyecto básico, ejecución, proyecto de obras de urbanización del vial de acceso a “Hacienda Villazo”, complementado con el proyecto de acometida de aguas, todos ellos visados. Dentro del acuerdo de concesión debemos destacar la siguiente condición:

“Establecer como condición especial de la presente licencia que la totalidad de la superficie neta de la parcela y de la construcción que se edifique al amparo de la misma queda afecta, con carácter real, al uso de Residencia para la Tercera Edad autorizado mediante acuerdo del Excelentísimo Ayuntamiento Pleno de 17 de septiembre de 1998, por lo que no podrá realizarse la división horizontal de la citada construcción y consiguientemente la transmisión de fincas independientes, dada la incompatibilidad de este régimen de propiedad con el uso autorizado.”

3

EN EL ÁREA DE EMPLEO, COMERCIO, INDUSTRIA, VÍA PÚBLICA Y CONSUMO.

- **Licencia de Apertura, Decreto de 15 de marzo de 2007** expedido por la Teniente-Alcalde Delegada de Empleo, Comercio, Industria, Vía Pública y Consumo, para la Residencia de Ancianos en Villazo Bajo.

Consideramos que todos estos procedimientos, autorizaciones y licencias están vigentes, debiendo tan solo realizar un **pequeño ajuste a Residencia de Menores dentro del PE**, la **Declaración de Utilidad Pública, si debe ser objeto de nueva autorización** por cuanto se cambia la actividad de Residencia de Ancianos a Menores (categoría de la actividad). Por ello debe acogerse a la nueva denominación legal de las antiguas DUP, ahora Actuaciones de Interés Público en SNU con la LOUA y la LISTA, y tramitar una **Declaración de Interés Público y Social para un Centro de Internamiento de Menores Infractores** que ampare y justifique el Interés Público del nuevo CIMI, de cuyos condicionantes hablaremos más adelante.



Código Seguro De Verificación	0TF1cVwTwmGwK6Z9YdYQfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	24/01/2022 14:20:25
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	24/01/2022 12:19:34
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0TF1cVwTwmGwK6Z9YdYQfA==		





2.- ANÁLISIS DE LA PROPUESTA PRESENTADA



2.- POR PLANIFICACION TERRITORIAL Y URBANISTICA - ZONAS DE PROTECCION TERRITORIAL	
A.- AMBITOS SERVIDOS DE INTERES AMBIENTAL	
TIERRA DE CULTIVO	[Color swatch]
B.- BENTOS DE VALADA	
AREAS DE INTERES FLUVIAL	[Color swatch]
AREAS DE INTERES FORESTAL	[Color swatch]
TUJAS DE VEDA Y LLANURAS DE PANTANO	[Color swatch]
ELEVACIONES TORNICADAS DE INTERES	
AREAS DE PROTECCION DE LA BIODIVERSIDAD (RESERVA DE BIODIVERSIDAD)	[Color swatch]
AREAS PARA ACCIONAMIENTO Y REGULACION PAISAJISTICA	[Color swatch]
TUJAS CON PODEROS AUTORES DEL BIEN	[Color swatch]
AREAS DE SENSIBILIDAD PAISAJISTICA	[Color swatch]
TUJAS AGRICOLAS	[Color swatch]
USOS ESPECIALES	
1.- ESPACIOS VERBALES DE MANEJO PAISAJISTICO Y CONTROLADO	[Color swatch]
2.- PARQUE ALBAZAR	[Color swatch]
3.- ZONAS DE LA TIERRA DE CULTIVO	[Color swatch]
4.- ZONAS PROTEGIDAS DE BENTOS	[Color swatch]
5.- PLAN ESPECIAL PARA LA REGULACION DEL USO DEL TERMINO DE INTERES AMBIENTAL Y OTROS USOS ESPECIALES Y CONTROLADO	[Color swatch]
C.- RESERVA DEL SUBSOLANERO	
USOS ESPECIALES	[Color swatch]
6.- ZONA DE USO ESPECIAL PARA EL INTERES AMBIENTAL	[Color swatch]
D.- AREAS DE TRANSICION	
[Color swatch]	[Color swatch]

En la actualidad el inmueble previsto originalmente para una Residencia de Ancianos **se encuentra totalmente terminado** (como se ve en la imagen adjunta), se sitúa sobre dos parcelas catastrales (29900A009001790000PJ y 29900A009000150000PD), que conforman la finca registral 3.124, que tiene una superficie de **35.209 m²**, que coincide con el ámbito del PE Hacienda Villazo, y que cuenta con **toda la urbanización completamente ejecutada según las determinaciones del PE**. La calificación de los terrenos según el PGOU 2011 es de SNUEP por Planificación Territorial y Urbanística, con la categoría denominada **Áreas de Sensibilidad Paisajística**.

4

Continuando con la descripción de las instalaciones y actividad del CIMI, nos encontramos que el edificio de la Residencia y su urbanización son plenamente válidos para albergar en ellos la nueva actividad, sin necesidad de modificación sustancial alguna. De hecho, analizados los planos de la intervención aportados, resultan ser muy similares a los de la Residencia de Ancianos incluidos dentro del Plan Especial: tan solo debe adaptarse su interior a los nuevos usuarios, ahora menores, y a la normativa técnica y energética que hoy le es de aplicación.

En cuanto a la justificación de la utilidad pública de la actividad, se declara en el documento que la **Fundación Diagrama Intervención Psicosocial**, Promotora de la CIMI, es una fundación benéfica de asistencia social por Orden Ministerial de 20 de julio de 1999, entre cuyos fines se encuentran los de *“promover el desarrollo de Centros, Programas e Investigaciones, destinados tanto a la prevención, tratamiento e integración de todos aquellos colectivos que se encuentran en dificultad social o riesgo social, con especial incidencia en la infancia, familia, juventud y mujer.”*

Este fin **se acomoda perfectamente a las condiciones de uso determinadas por el PE** aprobado en noviembre de 1999, si bien es cierto que se refiere a una Residencia de la Tercera Edad y esto habría que cambiarlo, y además **justifica su necesidad de ubicación en el medio rural**, pues según se describe la actividad educativa asistencial propuesta, el tratamiento de los menores y, sobre todo, las necesidades pedagógicas, requieren disponer de unas amplias instalaciones rodeadas de naturaleza y



Código Seguro De Verificación	0TF1cVwTwmGwK6Z9YdYQfA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	24/01/2022 14:20:25
Firmado Por	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado		24/01/2022 12:19:34
Observaciones	Maria Marta Werner Rivera		Página		4/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0TF1cVwTwmGwK6Z9YdYQfA==				





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

zonas libres, lo que permite potenciar las actividades deportivas exteriores, las relacionadas con el medio ambiente y con el entorno agrícola y natural. Aspectos todos ellos esenciales a la hora de implantar una actividad, de las declaradas de interés público en Suelo Rustico, tanto según el criterio de la LOUA como según la LISTA que, como veremos, impone idénticos condicionantes a estas actividades.

Por ello consideramos que, **una vez aprobada la declaración de Utilidad Pública para el nuevo CIMI**, el cambio de actividad puede implantarse sin necesidad de tramitar modificación alguna de instrumento urbanístico. El Plan Especial aprobado configura el marco urbanístico necesario, haciendo innecesario un Proyecto de Actuación, figura que, por otra parte, ha desaparecido con la aprobación de la LISTA. Revisada la propuesta, por tanto, **a la luz de los parámetros del PE, resulta cumplir todos sus parámetros, tanto de edificación como de uso, tan solo debe recoger la nueva actividad del CIMI**, sustituyendo a la Residencia de la Tercera Edad.

En resumen: **la ordenación está ya definida en el PE aprobado, la Residencia está edificada, la parcela completamente urbanizada y la edificación no requiere, para adaptarse a la nueva actividad, más que obras de reforma y adecuación interna**, que en la actualidad se tramitan mediante Declaración Responsable, a las que posteriormente debe seguir la **solicitud de apertura para la actividad**, tramitadas también mediante Declaraciones Responsable por tratarse de una actividad no calificada según la GICA.

3.- REGIMEN JURIDICO ACTUAL DE LA RESIDENCIA EXISTENTE y NORMATIVA PGOU 2011.

Aclarado el origen legal de la Residencia Jarazmín y teniendo en cuenta que se ubica en una parcela de Suelo Rustico (SNUEP PGOU 2011), examinamos a continuación su régimen en tanto que edificación existente. Dos son los títulos de la normativa del Plan General que le serían de aplicación, el TIT. XIV, Régimen del Suelo No Urbanizable y TIT. XV. Régimen Transitorio.

5

Comencemos por el Título XIV y su **artículo 14.1.16. Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes**, en el que se recuerda que este tipo de obras, entre las que estarán las de adaptación al CIMI, deben realizarse siempre dentro de la legalidad urbanística y siempre que estén permitidas por este PGOU, y esto es lo que hasta ahora hemos tratado de justificar, pero añade también que solo para el caso de *que las ampliaciones y la transformación sean radicales*, conllevarán un nuevo proceso de autorización con los mismos requisitos de una nueva implantación. En el caso que nos ocupa, queda claro que no existe ampliación y que la magnitud de las transformaciones es de orden menor, tratándose de reformas interiores que no afectan al volumen ni a la organización interna del edificio.

El **artículo 14.1.17. Condiciones de Tramitación**, referido entre otros al artículo 14.1.16, recoge expresamente que *“Las construcciones e instalaciones relacionadas en los artículos anteriores están sujetas a licencia municipal,...”*, remitiendo solo para el caso de viviendas aisladas vinculadas a un destino agrícola, forestal o ganadero, a la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación. Dado que no nos encontramos ante vivienda, la propuesta estaría sujeta a



Código Seguro De Verificación	0TF1cVwTwmGwK6Z9YdYQfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	24/01/2022 14:20:25
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	24/01/2022 12:19:34
Observaciones		Página	5/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0TF1cVwTwmGwK6Z9YdYQfA==		





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

licencia municipal, que para obras del alcance de las descritas en la actividad, se tramitaría mediante declaración responsable.

Examinamos ahora el capítulo 4º del Título XV, que regula las **Edificaciones Existentes**, en concreto al **artículo 15.4.2 Construcciones, edificaciones, instalaciones, usos y actividades conformes con el planeamiento anterior**. Dicho artículo se refiere a *los edificios, construcciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes a la entrada en vigor del Plan General que, en virtud de lo dispuesto en la DA1ª de la LOUA sean conformes con la ordenación urbanística aplicable en su momento o respecto de las que no proceda, por el transcurso de los plazos, las medidas previstas para el restablecimiento de la legalidad se entienden patrimonializados a los efectos dispuestos en este Plan.*

Y continúa diciendo:

Sin perjuicio de lo anterior, dichas construcciones e instalaciones, así como los usos y actividades podrán encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

- 2.1 Fuera de Ordenación,
- 2.2 Asimilados a la situación de fuera de ordenación
- 2.3 Fuera de ordenanzas
- 2.4 Conforme a la nueva ordenación

Se trataría aquí de comprobar la adecuación de la edificación a los parámetros recogidos en la categoría de suelo rustico del PGOU 2011, que es la de **Suelo Rustico preservado por la ordenación territorial y urbanística** y perteneciente a la categoría de **Áreas de Sensibilidad Paisajística** (hasta ahora SNUEP según LOUA). De los parámetros relativos a la edificación, se comprueba que se incumplen los de parcela mínima y separación a linderos; en cuanto al uso, todos los de Equipamiento dedicados al uso Asistencial están permitidos.

6

Siendo la edificación, como hemos dicho, de origen legal, y dado que no se encuentra sobre un suelo calificado como viario, ni en terrenos que deban ser objeto de expropiación, ni sus efectos de repercusión ambiental vulneran los máximos tolerados por las normas, debemos concluir que la situación es la de **Fuera de Ordenanzas**.

4.- MARCO URBANÍSTICO ACTUAL. LEY 7/2021 LISTA.

Es importante destacar la incidencia que puede tener el reciente cambio legislativo ocurrido tras la entrada en vigor el **23 de diciembre de 2021** de la **Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía LISTA**, que ha supuesto, entre otras, la derogación de la LOUA (Disp. Derg. Única). De este modo, el hasta ahora denominado Suelo No Urbanizable de Especial Protección sobre el que se ubica la Residencia, pasa a denominarse **Suelo Rustico**, cambio que viene a su vez acompañado de novedades en la regulación de la implantación de las denominadas Actuaciones Extraordinarias sobre esta clase de suelo, regulado en el art. 22 de la LISTA.



Código Seguro De Verificación	0TF1cVwTwmGwK6Z9YdYQfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	24/01/2022 14:20:25
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	24/01/2022 12:19:34
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0TF1cVwTwmGwK6Z9YdYQfA==		





Dado que la figura del Proyecto de Actuación ha desaparecido, examinamos la regulación de las actuaciones extraordinarias según el art. 22.3 *Actuaciones extraordinarias*:

3. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde se pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia a los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes...

Entendemos que esta cualificación de los terrenos ya se ejecutó con la aprobación del PE y la urbanización y construcción posterior de la Residencia. Sin embargo, la autorización previa que se señala aquí debe ser la nueva **Declaración de Interés Público y Social** seguida por el trámite de notificación e información pública que regula el apartado 3 del artículo 22.

5.- CONCLUSIÓN

- La edificación existente es legal por haberse construido con las autorizaciones necesarias en su momento.
- Está en situación de Fuera de Ordenanzas por incumplir algunos parámetros de la ordenación vigente que no la hacen incompatible con la misma.
- La propuesta que se realiza puede describirse como un cambio de actividad dentro del mismo Uso Urbanístico (Equipamiento Asistencial).
- El edificio existente se adapta a las necesidades de la nueva actividad, por lo que el cambio propuesto solo requiere obras de reforma y adecuación interna.

7

Por todo lo anterior y considerando que la cualificación de los terrenos a la implantación del Equipamiento Asistencial ya se produjo con la edificación y urbanización de la Residencia, creemos que es **innecesario tramitar hoy, para esta actividad de interés público en suelo rustico, un Proyecto de Actuación**, más cuando esta figura de ordenación ha desaparecido de la nueva legislación urbanística y territorial, Ley 7/2021 LISTA. No obstante **debe informar el Servicio Jurídico-Administrativo sobre el procedimiento a seguir según lo regulado en el art. 22.3 de la LISTA.**

En cumplimiento de esta nueva regulación, para llevar a cabo la propuesta bastaría:

- Autorización previa a la licencia, que consistiría en este caso en una Declaración de Utilidad Pública y Social, que matice y aclare el cambio de actividad dentro del uso asistencial, y que incorpore las garantías necesarias procedimentales de transparencia y publicidad.
- El presente documento es válido para justificar esta Declaración Utilidad Pública y Social, ya que define todos los aspectos necesarios.
- Declaración responsable para las obras de reforma.
- Declaración responsable, a tramitar por el Área de Comercio, para el cambio de actividad.



Código Seguro De Verificación	0TF1cVwTwmGwK6Z9YdYQfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	24/01/2022 14:20:25
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	24/01/2022 12:19:34
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/0TF1cVwTwmGwK6Z9YdYQfA==		





PROPUESTA

- A la vista de las consideraciones técnicas expuestas en el presente informe y estudiada la documentación presentada por el interesado, se propone **trasladar al Servicio Jurídico-Administrativo** para que **se pronuncie sobre el procedimiento regulado en el art. 22.3 de la LISTA**, en relación con una nueva **Declaración de Utilidad Pública y Social de la adaptación de la Residencia Jarazmín a Centro de Internamiento de Menores Infractores CIMI**, en la Finca Villazo Bajo, según todas las consideraciones recogidas en el presente informe.
- Dar **traslado del presente informe al promotor**, a los efectos oportunos, así como al Departamento de Licencias y protección de la Edificación, para su conocimiento y efectos.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

LA ARQUITECTA MUNICIPAL

Fdo.: Marta Werner Rivera

LA JEFA DE SECCION

Fdo.: Dolores Jiménez Ruiz

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO

Fdo.: Elena Rubio Priego



Código Seguro De Verificación	0TF1cVwTwmGwK6Z9YdYQfA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	24/01/2022 14:20:25
	Maria Marta Werner Rivera	Firmado	24/01/2022 12:19:34
Observaciones		Página	8/8
Url De Verificación	https://valida.málaga.eu/verifirma/code/0TF1cVwTwmGwK6Z9YdYQfA==		

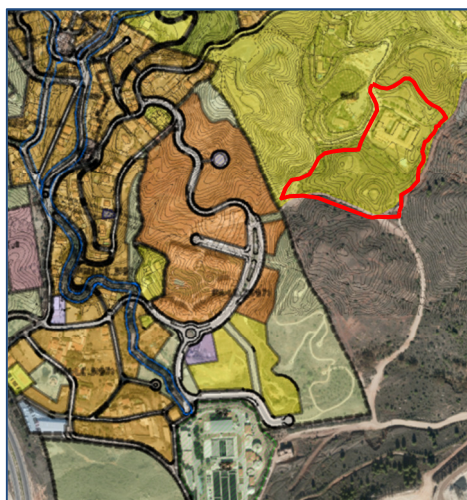


ANTECEDENTES

- Sobre la finca en cuestión existe desde **2007** una **Residencia de la Tercera Edad**, con el nombre de **Residencia Jarazmín**, cuya implantación se tramitó en su día por el procedimiento entonces vigente. Este equipamiento no llegó a ponerse en funcionamiento.
- El **11 de octubre de 2021** se emite **informe técnico por el Departamento de Licencias y Protección Urbanística**, en el que, ante la solicitud de viabilidad de implantar una actividad Asistencial de Residencia de Menores en el edificio existente, se señala la **necesidad de tramitar y aprobar un Proyecto de Actuación** para regular las condiciones de implantación del Centro de Internamiento de Menores Infractores que se pretende desarrollar, aun a pesar de no precisar realizar modificación ni cambio alguno sobre el edificio actual.
- En base al contenido de la información urbanística anterior el **29 de octubre de 2021**, Manuel Mellado Corriente, como Representante de **FUNDACION DIAGRAMA INTERVENCION PSICOSOCIAL**, presenta en la GMU, a través del registro digital ORVE, solicitud de tramitación de **Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable para la transformación de la Residencia Jarazmín en Centro de Internamiento de Menores Infractores (CIMI)** en las parcelas 15 y 179 del polígono 9, **octubre 2021**.

INFORME

1.- OBJETO y EXPEDIENTES ADMINISTRATIVOS ANTERIORES.



Ante la solicitud de viabilidad urbanística del **cambio de actividad en la Residencia de Mayores Jarazmín**, y con objeto de determinar si efectivamente debe tramitarse un PA, o en su caso, para determinar cuál debe ser el procedimiento más adecuado para la futura implantación del CIMI en la Residencia Jarazmín se redacta el presente informe.

Con respecto a la necesidad de tramitar un Proyecto de Actuación es de reseñar que en la propia memoria del documento, pese a justificarse así -por ser hasta entonces el instrumento indicado para las Actuaciones de Interés Público en el SNU (art. 42 LOUA), al que también remite en principio el informe urbanístico de 11 de

octubre de 2021 del Servicio Jurídico Administrativo de Licencias- el técnico redactor del mismo lo cree innecesario, dada la entidad de la actuación que se pretende y, en particular, por tratarse de la **adaptación de la existente Residencia Jarazmín a Centro de Internamiento de Menores Infractores** en adelante **CIMI** en la que solo se produce un cambio de actividad, que no de uso urbanístico, pues se mantiene el uso de Equipamiento Asistencial.

La actuación se reduce a una **reforma o adaptación interna de las instalaciones para acomodarse mejor a los nuevos usuarios, a la vez que para adecuarse al cumplimiento de la normativa técnica, y**

mejorar por último la eficiencia energética y la accesibilidad universal, todo ello considerando que han transcurrido aproximadamente 15 años desde la concesión de la licencia de apertura, tras la que la Residencia nunca llegó a estar en funcionamiento.

Nos centramos ahora en los procedimientos administrativos que culminaron con la ejecución de la edificación posterior a la serie de tramitaciones, autorizaciones y licencias (obras y apertura) recibidas. Toda esta tramitación se llevó a cabo bajo la legislación urbanística vigente entre el 1998 y 2007, es decir aplicando el TRLS 1992 (artículo único de Ley 1/1997), y el PGOU 1997, legislación anterior a la LOUA y al PGOU 2011 vigente en la actualidad. Bajo este marco legal se completaron todos los requisitos para la construcción de una Residencia de Ancianos en SNU, considerada, antes y ahora, como Actuación de Interés Público. Así la documentación incluye entre sus anexos los expedientes tramitados tanto en este Departamento de Planeamiento, como las licencias tramitadas en el Departamentos de Licencias y en el Área de Comercio. Estos expedientes son:

EN EL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA:

- **Declaración de Utilidad Pública e Interés Social por acuerdo del Excmo. Ayto. Pleno de 17 de septiembre de 1998.** En el acuerdo de aprobación se recoge expresamente:
“El informe técnico de este Departamento de 8 de abril de 1998, indica que el expediente justifica adecuadamente la conveniencia y oportunidad de la instalación en el Suelo No Urbanizable, así como el carácter de utilidad pública e interés social y la necesidad de emplazamiento en el medio rural por razones intrínsecas a su función”.

Autorización Definitiva de la Declaración de Utilidad Pública e Interés Social por acuerdo del Excmo. Ayto. Pleno **de 8 de abril de 1999**, que incluía a su vez:

“Significar al promotor, y dar traslado del presente acuerdo al Departamento de Arquitectura y Disciplina Urbanística, que previo a la licencia de obras deberá formular Plan Especial que regule sus condiciones específicas,...Indicar asimismo, que el mencionado Plan Especial deberá plantear la mejora del ancho y el pavimento del acceso desde la carretera de Jarazmín.”

- **Plan Especial en Suelo No Urbanizable en Hacienda Villazo, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayto. Pleno en sesión ordinaria celebrada el 26 de noviembre de 1999.**
Este acuerdo de aprobación incluye algunas obligaciones de urbanización previas a la licencia de obras y la normativa del PE entre las que destaca, por tratarse de una Residencia de la tercera edad, Condiciones de Uso: Social, y la consideración de vaguada privada dentro del punto 7.5:
“7.5. Actuaciones sobre la vaguada. Sobre la vaguada, aunque de titularidad privada, no se permitirán ningún tipo de actuaciones que no sean las incluidas en este P.E., es decir, ejecución de muro de mampostería en la zona de la piscina... y puente peatonal elevado ejecutado con elementos tradicionales. Se deberá respetar unas distancias mínimas de 5m medidas del eje de la vaguada, a cualquier elemento de edificación incluida la piscina.”

EN EL DEPARTAMENTO DE LICENCIAS Y PROTECCIÓN URBANÍSTICA.

- **Licencia de obras nº 396. Expediente OM-628/99.**

El acuerdo del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de 19 de mayo de 2003 determina conceder la Licencia de Obras nº396, con sujeción al proyecto básico, ejecución, proyecto de obras de urbanización del vial de acceso a “Hacienda Villazo”, complementado con el proyecto de acometida de aguas, todos ellos visados. Dentro del acuerdo de concesión debemos destacar la siguiente condición:

“Establecer como condición especial de la presente licencia que la totalidad de la superficie neta de la parcela y de la construcción que se edifique al amparo de la misma queda afecta, con carácter real, al uso de Residencia para la Tercera Edad autorizado mediante acuerdo del Excelentísimo Ayuntamiento Pleno de 17 de septiembre de 1998, por lo que no podrá realizarse la división horizontal de la citada construcción y consiguientemente la transmisión de fincas independientes, dada la incompatibilidad de este régimen de propiedad con el uso autorizado.”

EN EL ÁREA DE EMPLEO, COMERCIO, INDUSTRIA, VÍA PÚBLICA Y CONSUMO.

- **Licencia de Apertura, Decreto de 15 de marzo de 2007** expedido por la Teniente-Alcalde Delegada de Empleo, Comercio, Industria, Vía Pública y Consumo, para la Residencia de Ancianos en Villazo Bajo.

2.- ANÁLISIS DE LA PROPUESTA PRESENTADA



2.- POR PLANIFICACION TERRITORIAL Y URBANISTICA - ZONAS DE PROTECCION TERRITORIAL	
d.- AMBITOS SERRANOS DE INTERES AMBIENTAL	
SIERRA DE CHURRIANA	
b.- MONTES DE MALAGA	
AREAS DE INTERES FLORISTICO	
AREAS DE INTERES FORESTAL	
SUELOS DE VEGA Y LLANURAS DE INUNDACION	
ELEVACIONES TOPOGRAFICAS DE INTERES	
AREAS DE POTENCIACION DE LA BIODIVERSIDAD (RIBERAS DE REFORESTACION)	
AREAS PARA ACONDICIONAMIENTO Y ADECUACION PASCALISTICA	
SUELOS CON PENDIENTES MAYORES DEL 30 %	
AREAS DE SENSIBILIDAD PASCALISTICA	
SUELOS AGRICOLAS	
USOS ESPECIALES	
1.- DEMOSTRACION MAQUINARIA DE MINERIA PUBLICA Y CONSTRUCCION	
2.- PARQUE SOLAR MUNICIPAL	
3.- CARTERA DE LA FABRICA DE CEMENTO	
4.- CARTERA PROVISIONAL DE VEHICULOS	
5.- PLAN ESPECIAL PARA LA DELIMITACION DEL EOD DEL POTENCIAL DE CARACTER AMBIENTAL Y OTROS USOS EDUCATIVOS Y COMPATIBLES	
c.- REGADOS DEL GUADALHORCE	
USOS ESPECIALES	
6.- CAMPO DE GOLF EQUIPAMIENTO PRIVADO DE CARACTER METROPOLITANO	
d.- AREAS DE TRANSICION	

Según se deduce del documento aportado, en la actualidad el inmueble previsto originalmente para una Residencia de Ancianos **se encuentra terminado** (como se ve en la imagen adjunta), se sitúa sobre dos parcelas catastrales (29900A009001790000PJ y 29900A009000150000PD), que conforman la finca

regstral 3.124, que tiene una superficie de **35.209 m²**, que coincide con el ámbito del PE Hacienda Villazo, y cuenta con **toda la urbanización ejecutada según las determinaciones del PE.**

La calificación de los terrenos según el PGOU 2011 es de SNUEP por Planificación Territorial y Urbanística, con la categoría denominada **Áreas de Sensibilidad Paisajística.**

Continuando con la descripción de las instalaciones y actividad del CIMI, se argumenta que el edificio de la Residencia y su urbanización serían válidos para albergar en ellos la nueva actividad, sin necesidad de modificación sustancial alguna. De hecho, analizados los planos de la intervención aportados, resultan ser muy similares a los de la Residencia de Ancianos incluidos dentro del Plan Especial: tan solo debería adaptarse su interior a los nuevos usuarios, ahora menores, y a la normativa técnica y energética que hoy le es de aplicación.

En cuanto a la justificación de la utilidad pública de la actividad, se declara en el documento que la **Fundación Diagrama Intervención Psicosocial**, Promotora de la CIMI, es una fundación benéfica de asistencia social por Orden Ministerial de 20 de julio de 1999, entre cuyos fines se encuentran los de *“promover el desarrollo de Centros, Programas e Investigaciones, destinados tanto a la prevención, tratamiento e integración de todos aquellos colectivos que se encuentran en dificultad social o riesgo social, con especial incidencia en la infancia, familia, juventud y mujer.”*

Este fin **se acomoda en cuanto a su finalidad de uso de interés social a las condiciones de uso determinadas por el PE** aprobado en noviembre de 1999, dado que ambas actividades se enmarcan en el Uso de Equipamiento Social, si bien es cierto que se refiere específicamente a una Residencia de la Tercera Edad y esto habría que modificarlo.

En cuanto a la justificación de la **necesidad de ubicación en el medio rural**, según se describe la actividad educativa asistencial propuesta, el tratamiento de los menores y, sobre todo, las necesidades pedagógicas, requieren disponer de unas amplias instalaciones rodeadas de naturaleza y zonas libres, lo que permite potenciar las actividades deportivas exteriores, las relacionadas con el medio ambiente y con el entorno agrícola y natural. Aspectos todos ellos esenciales a la hora de implantar una actividad, de las declaradas de interés público en Suelo Rustico, tanto según el criterio de la LOUA como según la LISTA que, como veremos, impone idénticos condicionantes a estas actividades.

En resumen: **la ordenación está ya definida en el PE aprobado, la Residencia está edificada, la parcela urbanizada y la edificación no requiere, para adaptarse a la nueva actividad, más que obras de reforma y adecuación interna.**

3.- REGIMEN JURIDICO ACTUAL DE LA RESIDENCIA EXISTENTE y NORMATIVA PGOU 2011.

La calificación de los terrenos según el PGOU 2011 es de SNUEP por Planificación Territorial y Urbanística, con la categoría denominada **Áreas de Sensibilidad Paisajística**.

Se comprueba que las condiciones de edificación del Plan Especial aprobado en 1999, no cumplen con las previstas en el art. 14.5.3 del PGOU para esta categoría de suelo, (parcela mínima 150.000)

No obstante, en **Disposición Transitoria Primera Cuarta del PGOU 2011**, se especifica lo siguiente:

“ Los Planes Especiales de cualquier índole aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, mantendrán su vigencia y efectividad en las condiciones previstas en este Plan General”

Por otra parte, dado que nos encontramos en el caso de un edificio ya construido , en el capítulo 4º del Título XV del PGOU 2011, que regula las **Edificaciones Existentes**, en concreto al **artículo 15.4.2 Construcciones, edificaciones, instalaciones, usos y actividades conformes con el planeamiento anterior**. Dicho artículo especifica lo siguiente

“Los edificios, construcciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes a la entrada en vigor del Plan General que, en virtud de lo dispuesto en la DA1ª de la LOUA sean conformes con la ordenación urbanística aplicable en su momento o respecto de las que no proceda, por el transcurso de los plazos, las medidas previstas para el restablecimiento de la legalidad se entienden patrimonializados a los efectos dispuestos en este Plan”.

En relación a las obras permitidas se estará a lo especificado en la **Disposición Transitoria Séptima. Condiciones Particulares para las Edificaciones ya existentes en Suelo No Urbanizable**.

4.- MARCO URBANÍSTICO ACTUAL. LEY 7/2021 LISTA.

Tras la entrada en vigor el **23 de diciembre de 2021** de la **Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía LISTA**, el hasta ahora denominado Suelo No Urbanizable de Especial Protección sobre el que se ubica la Residencia, pasa a denominarse **Suelo Rustico**, cambio que viene a su vez acompañado de novedades en la regulación de la implantación de las denominadas Actuaciones Extraordinarias sobre esta clase de suelo, regulado en el art. 22 de la LISTA.

Dado que la figura del Proyecto de Actuación no figura expresamente en la nueva Ley, examinamos la regulación de las actuaciones extraordinarias según el art. 22.3 *Actuaciones extraordinarias*:

3. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde se pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia a los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes....

Entendemos que esta cualificación de los terrenos ya se ejecutó con la aprobación del PE y la urbanización y construcción posterior de la Residencia. Sin embargo, el cambio de actividad requiere de la autorización previa a la licencia municipal.

5.- CONCLUSIÓN

- La edificación existente se ha construido con las autorizaciones necesarias en su momento.
- La propuesta que se realiza puede describirse como un cambio de actividad dentro del mismo Uso Urbanístico (Equipamiento Asistencial).
- Según se indica por el solicitante, el edificio existente se adapta a las necesidades de la nueva actividad, por lo que el cambio propuesto solo requiere obras de reforma y adecuación interna.

PROPUESTA

- A la vista de las consideraciones técnicas expuestas en el presente informe y estudiada la documentación presentada por el interesado, se propone **trasladar al Servicio Jurídico-Administrativo** para que se **pronuncie sobre la aplicación concreta del procedimiento regulado en el art. 22.3 de la LISTA**, al caso que nos ocupa: **la adaptación de la Residencia Jarazmín a Centro de Internamiento de Menores Infractores CIMI**, en la Finca Villazo Bajo, según todas las consideraciones recogidas en el presente informe.

Fecha: la de firma electrónica

Ref.: JAG

Asunto: Centro Internamiento Málaga

**FUNDACIÓN DIAGRAMA INTERVENCIÓN
PSICOSOCIAL.**

A/A D. ÁNGEL PEREIRO AMIL

**Avda. de Almería, 10
30002 - MURCIA**

Con fecha 26 de octubre de 2021, se ha presentado escrito de D. Miguel Ángel Pereiro Amil, en nombre y representación de la entidad Fundación Diagrama Intervención Psicosocial, en el que solicita emisión de autorización previa para centros de internamiento de menores infractores o, en su caso, emisión de una certificación de ser innecesaria la misma.

El interesado motiva su solicitud, dentro de las gestiones que la citada fundación está realizando ante el Ayuntamiento de Málaga, en la obtención de una licencia de actividad para un centro de internamiento de menores infractores en ese municipio.

La competencia en materia de justicia juvenil para la organización, dirección y gestión de centros y servicios para la ejecución de las medidas judiciales corresponde a la Dirección General de Justicia Juvenil y Cooperación de conformidad con el artículo 12.1 del Decreto 98/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local.

La normativa autonómica de aplicación a este tipo de establecimiento son el Decreto 98/2015, de 3 de marzo, por el que se regula la organización, funcionamiento y características de los Centros de Internamiento de Menores Infractores de Andalucía y se crea la Comisión Andaluza de Centros de Internamiento de Menores Infractores, y la Orden de 31 de enero de 2018, por la que se desarrollan los requisitos materiales de los Centros de Internamiento de Menores Infractores de Andalucía. **Esta normativa de aplicación de los centros de internamiento de menores infractores no contempla la autorización previa.**

Por último, señalar que el Decreto 87/1996, de 20 de febrero, por el que se regula la autorización, registro, acreditación e inspección de los Servicios Sociales de Andalucía, no es de aplicación a los centros y servicios de ejecución de medidas judiciales dependientes de la consejería con competencia en materia de justicia.

Es cuanto se informa por este Servicio de Justicia de la Delegación Territorial de Regeneración, Justicia y Administración Local.

EL JEFE DEL SERVICIO DE JUSTICIA

Fdo.: Jaime Aguilera García



FIRMADO POR	JAIME AGUILERA GARCIA	27/10/2021	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	KWMFJ4CWAEXPPV2YS3YHCW7A05L8D	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

PRESUPUESTO PARA LA REFORMA DEL CENTRO DE INTERNAMIENTO DE MENORES DE
MÁLAGA" UBICADO EN LA PARCELA 15 POLIGONO 9 DEL VILLAZO ALTO DE MÁLAGA

Se prevé el siguiente presupuesto para la actuación que se pretende llevar a cabo sobre el edificio:

PLANTA BAJA:

RESIDENCIA.....3.006m2
ELEMENTOS COMUNES.....792m2

SUPERFICIE TOTAL PLANTA BAJA.....3798m2

PLANTA PRIMERA:

RESIDENCIA.....3.006m2
ELEMENTOS COMUNES.....792m2

SUPERFICIE TOTAL PLANTA PRIMERA.....3798m2

SUPERFICIE TOTAL TOTAL.....7.596m2

PRESUPUESTO.....2.318.679€

Albacete, OCTUBRE de 2.021



EL ARQUITECTO
Jesús Martínez Moraga



Jarazmin (Málaga)

Parcela 29900A009000150000PD

Superficie:
16.276 m2

Parcela 29900A009000179000PJ

Superficie: 15.840 m2

Promotor:



C/ José María Martorell 22,
Planta 1ª, Oficina 3.
14005 - Córdoba
Tfno 957-476075 info@ecourbe.es

PROPUESTA DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO

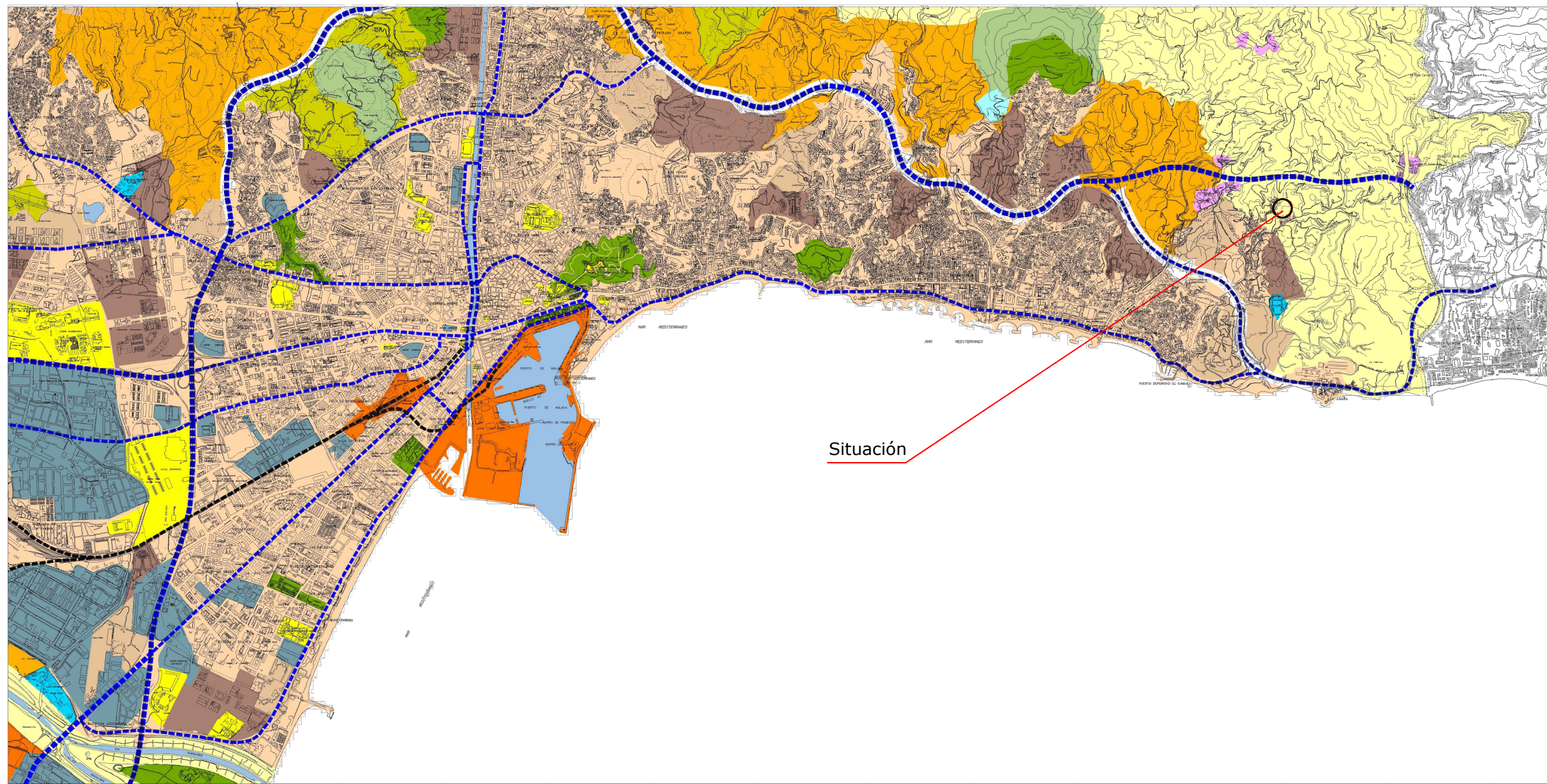
Ubicación

01

Febrero 2022

SRS: EPSG Projection 25830 - ETRS89 / UTM zone 30N

Escala 1:5000



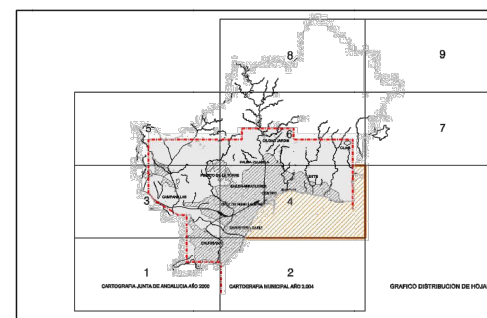
Situación

USOS GENERALES

- 1 - URBANOS
 - RESIDENCIALES
 - ACTIVIDADES ECONÓMICAS
 - ACTIVIDADES SINGULARES
 - PREVISTOS EN PGOU/97 NO TRAMITADOS
- 2 - NO URBANOS
 - AGRICOLAS CULTIVOS DE REGADÍO
 - AGRICOLAS CULTIVOS DE SECAÑO
 - FORESTALES

ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA

- 1 - COMUNICACIONES TERRESTRES
 - VIA PRINCIPAL
 - VIA SECUNDARIA
 - FERROVIARIAS
 - TRAZADO DE FERROCARRIL EXISTENTE
- 2 - SISTEMAS GENERALES
 - EQUIPAMENTOS (EDUCATIVO, DEPORTIVO, SANITARIO, ETC)
 - ESPACIOS LIBRES (PARQUES Y JARDINES)
 - COMUNICACIONES
 - TECNICOS



Ayuntamiento de Málaga
 Documento de Aprobación Provisional
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
 Planos de Información
 PLANO: Estructura General
 FECHA: JUNIO 2010
 ESCALA: 1 / 20.000
 HOJA: 4/9
 REDACCIÓN: gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras

Promotor:

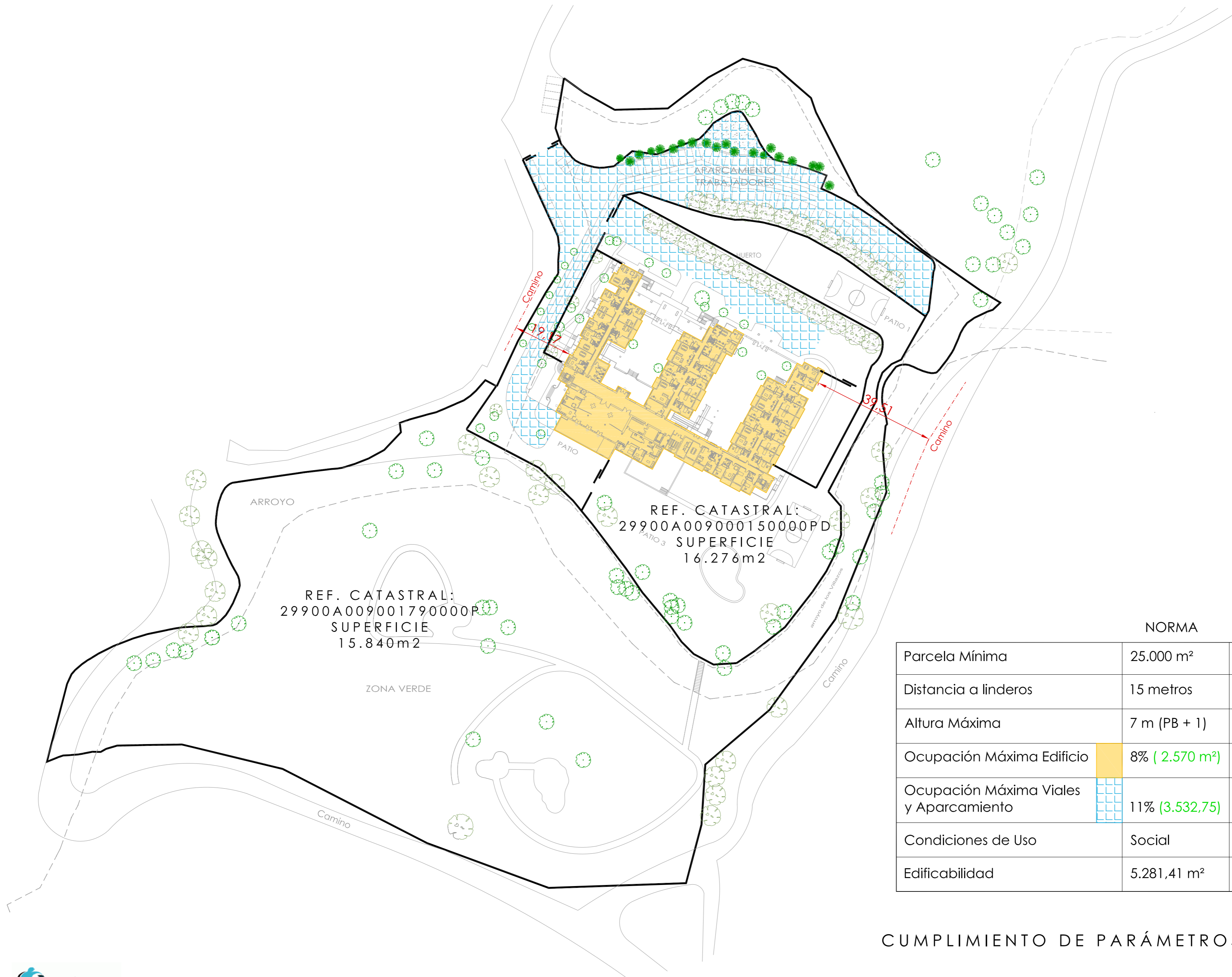


C/ José María Martorell 22,
 Planta 1ª, Oficina 3.
 14005 - Córdoba
 Tfno 957-476075 info@ecourbe.es

**PROPUESTA DE ACTUACIÓN
 EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO**

EGOT

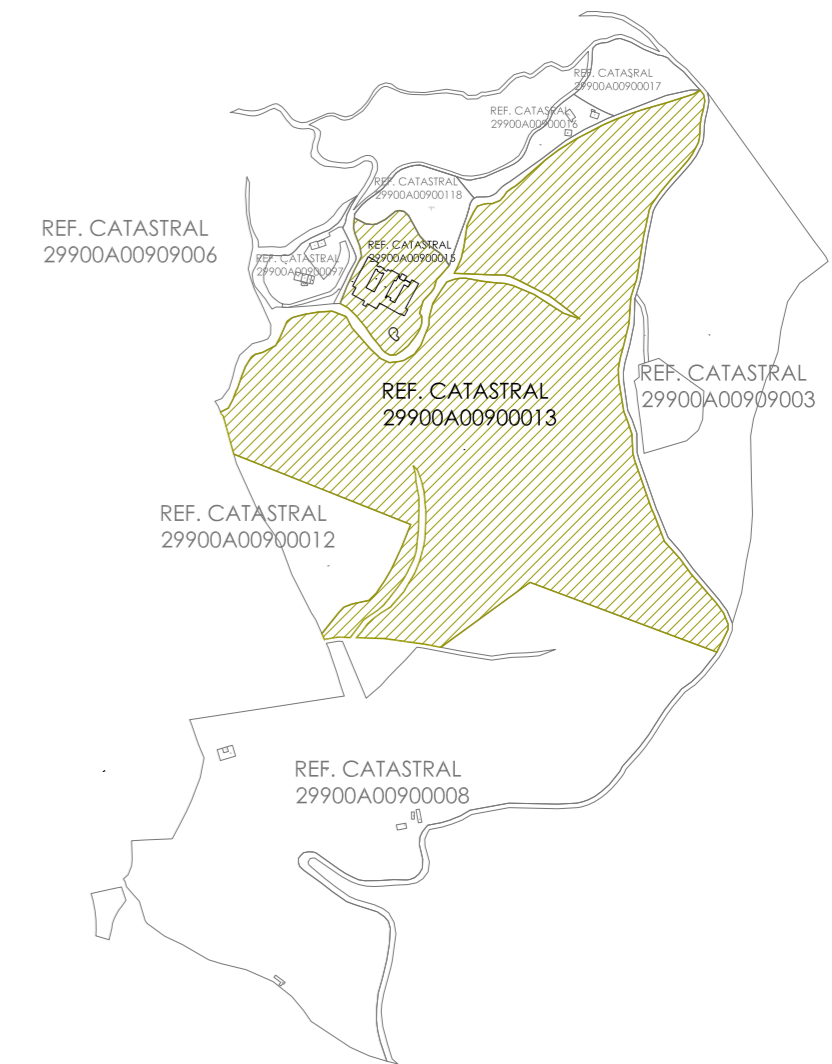
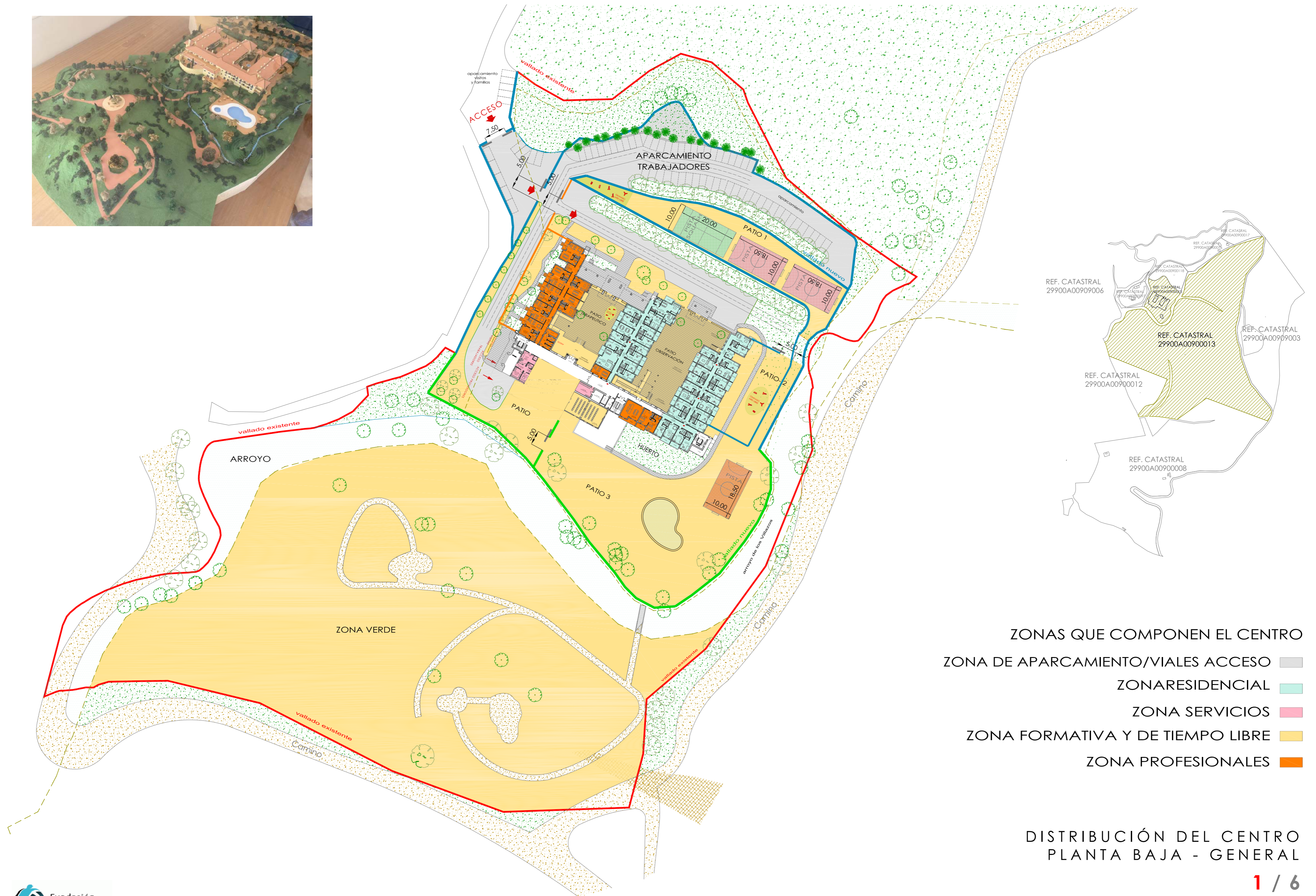
CENTRO DE MENORES - CIMI MÁLAGA



	NORMA	PROYECTO	
Parcela Mínima	25.000 m ²	32.116 m ²	CUMPLE
Distancia a linderos	15 metros	+15 metros	CUMPLE
Altura Máxima	7 m (PB + 1)	7 m (PB + 1)	CUMPLE
Ocupación Máxima Edificio	8% (2.570 m ²)	6,9% (2.195 m ²)	CUMPLE
Ocupación Máxima Viales y Aparcamiento	11% (3.532,75)	10,7% (3.450 m ²)	CUMPLE
Condiciones de Uso	Social	Social	CUMPLE
Edificabilidad	5.281,41 m ²	5.281,41 m ²	CUMPLE

CUMPLIMIENTO DE PARÁMETROS DEL PE-SNU-CV

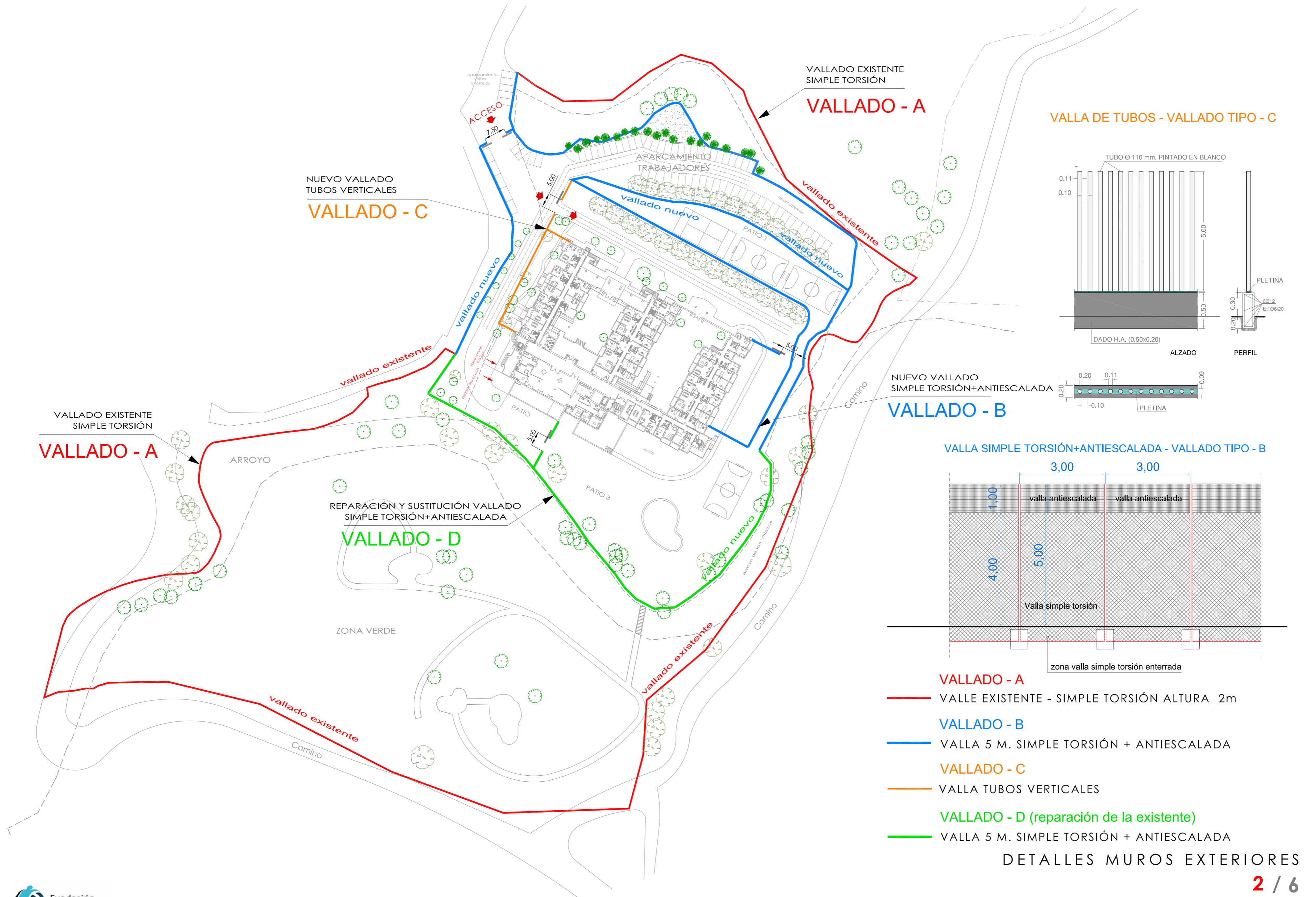
CENTRO DE MENORES - CIMI MÁLAGA



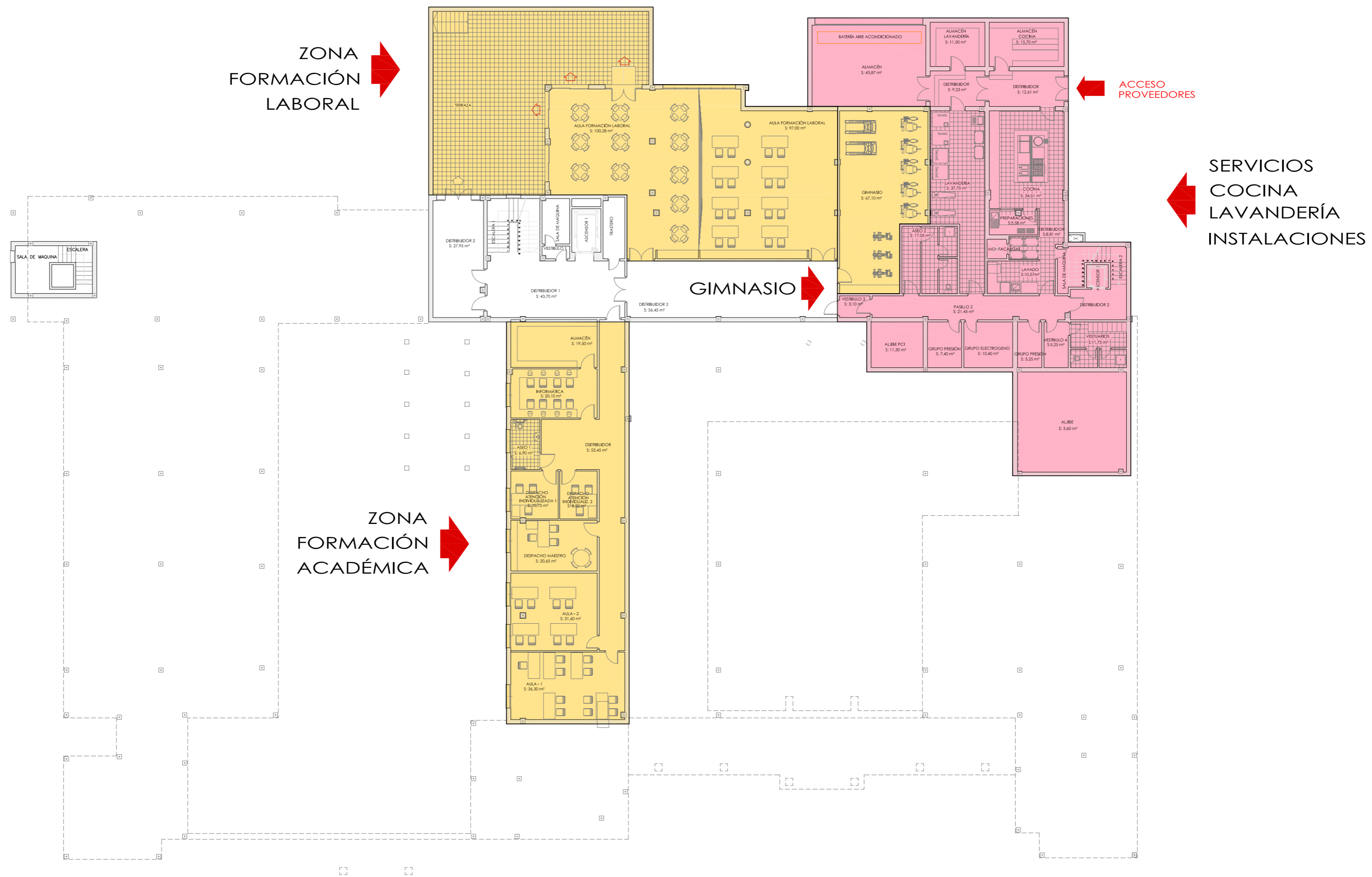
- ZONAS QUE COMPONEN EL CENTRO
- ZONA DE APARCAMIENTO/VIALES ACCESO
 - ZONA RESIDENCIAL
 - ZONA SERVICIOS
 - ZONA FORMATIVA Y DE TIEMPO LIBRE
 - ZONA PROFESIONALES

DISTRIBUCIÓN DEL CENTRO
PLANTA BAJA - GENERAL

CENTRO DE MENORES - CIMI MÁLAGA



CENTRO DE MENORES - CIMI MÁLAGA



CUADRO RESUMEN SUPERFICIE CONSTRUIDA	
SUPERFICIE PLANTA SÓTANO	1.234,92 m ²
SUPERFICIE PLANTA BAJA	2.194,48 m ²
SUPERFICIE PLANTA PRIMERA (ALTA)	1.938,12 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	5.367,52 m ²

ORGANIZACIÓN DEL CENTRO POR ZONAS DE USOS

- RESIDENCIAL ■
- SERVICIOS ■
- ZONA FORMATIVA Y DE TIEMPO LIBRE ■
- PROFESIONALES ■

CIMI MÁLAGA - PLANTA SÓTANO

3 / 6

FEBRERO 2.022

ARQUITECTO: JESÚS MARTÍNEZ MORAGA

CENTRO DE MENORES - CIMI MÁLAGA



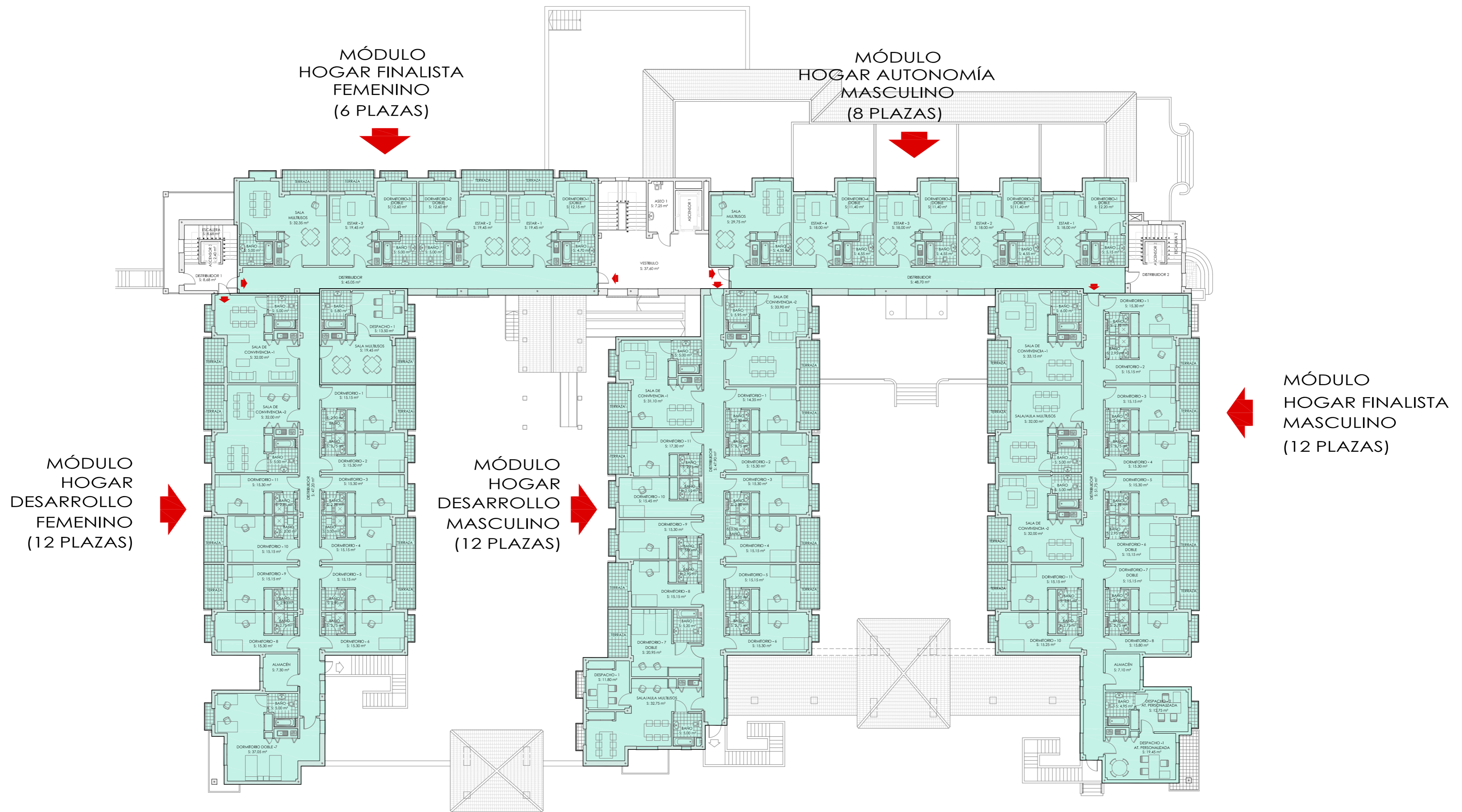
ORGANIZACIÓN DEL CENTRO POR ZONAS DE USOS

- RESIDENCIAL ■
- SERVICIOS ■
- ZONA FORMATIVA Y DE TIEMPO LIBRE ■
- PROFESIONALES ■

CUADRO RESUMEN SUPERFICIE CONSTRUIDA	
SUPERFICIE PLANTA SÓTANO	1.234,92 m ²
SUPERFICIE PLANTA BAJA	2.194,48 m ²
SUPERFICIE PLANTA PRIMERA (ALTA)	1.938,12 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	5.367,52 m ²

CIMI MÁLAGA - PLANTA BAJA

CENTRO DE MENORES - CIMI MÁLAGA



ORGANIZACIÓN DEL CENTRO POR ZONAS DE USOS

- RESIDENCIAL
- SERVICIOS
- ZONA FORMATIVA Y DE TIEMPO LIBRE
- PROFESIONALES

CUADRO RESUMEN SUPERFICIE CONSTRUIDA	
SUPERFICIE PLANTA SÓTANO	1.234,92 m ²
SUPERFICIE PLANTA BAJA	2.194,48 m ²
SUPERFICIE PLANTA PRIMERA (ALTA)	1.938,12 m ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	5.367,52 m ²

CIMI MÁLAGA - PLANTA PRIMERA