



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 N°:** Distrito 1 Málaga Este.  
**Asunto:** Informe técnico sobre la autorización de la nueva actividad CIMI.

## ANTECEDENTES

- Sobre la finca en cuestión existe desde 2007 un edificio con función de 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 modificación alguna 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).
- Sobre este documento se emite informe por este Servicio, con fecha 7 de febrero de 2022, en que se centra la cuestión en función de los antecedentes urbanísticos y la legislación vigente, solicitando al Servicio Jurídico que determine cuál es la forma de tramitación más adecuada para la solicitud.
- El Servicio Jurídico concluye en su informe de 18 de febrero que, si bien la edificación está amparada por el Plan Especial tramitado en su día, el cambio de actividad respecto de la aprobada requiere una autorización por tratarse de una Actuación Extraordinaria en los términos del art. 22.3 de la LISTA.
- En consecuencia, la propiedad aporta documento titulado 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, fechado en febrero 2022, que pasamos a informar.

1

## INFORME



### Documentación

La documentación aportada constituye un documento íntegro, planteado en los términos del art. 22.3 de la LISTA como justificación para que se autorice una Actuación Extraordinaria, consistente en este caso en el cambio de actividad, dentro del uso urbanístico de Equipamiento Social (SIPS) de residencia de ancianos a centro de internamiento de menores, con las obras (menores en este caso, como veremos) de adaptación necesarias para implantarlo. Se plantea, a falta de concreción reglamentaria, siguiendo en general la pauta

Código Seguro De Verificación	88vm4h+2abCd20ISPsW1tg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	14/03/2022 10:42:40
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	11/03/2022 11:38:17
	Ignacio Jauregui Real	Firmado	11/03/2022 11:29:33
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/88vm4h+2abCd20ISPsW1tg==		



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

de contenidos de la figura, ya desaparecida, del Proyecto de Actuación: descripción del proyecto y la actividad, justificación urbanística y económica, acreditación de cumplimiento de obligaciones.

- En este sentido se considera que el documento está completo y sirve para el objetivo declarado de obtener la autorización urbanística para la cualificación física y el desarrollo de los pasos destinados a implantar la actividad.

Dado que el documento que se informó anteriormente, planteado como Proyecto de Actuación, se adaptaba ya en gran parte a este esquema, se toma como punto de partida el informe ya realizado.

*Caracterización urbanística, registral y física de los terrenos*

2.- POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA - ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL	
a.- ÁMBITOS SERRANOS DE INTERÉS AMBIENTAL	
SERRA DE CHARRIANA	[Color]
b.- MONTES DE MÁLAGA	
ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO	[Color]
ÁREAS DE INTERÉS FORESTAL	[Color]
SUELOS DE VEGA Y LLANURAS DE INUNDACIÓN	[Color]
ELEVACIONES TOPOGRÁFICAS DE INTERÉS	[Color]
ÁREAS DE POTENCIACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD (RIBERAS DE REFORESTACIÓN)	[Color]
ÁREAS PARA ACONDICIONAMIENTO Y ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA	[Color]
SUELOS CON PENDIENTES MAYORES DEL 30 %	[Color]
<b>ÁREAS DE SENSIBILIDAD PAISAJÍSTICA</b>	<b>[Color]</b>
SUELOS AGRÍCOLAS	[Color]
USOS ESPECIALES	
1.- DEMOSTRACION MAGNANIMA DE OBRA PÚBLICA Y CONSTRUCCION	[Color]
2.- PARQUE SOLAR MUNICIPAL	[Color]
3.- CENTRO DE LA PARQUE DE GENDRO	[Color]
4.- CARTERA PROVISIONAL DE MOVEDITA	[Color]
5.- PLAN ESPECIAL PARA LA DELIMITACION DEL EDO DEL POTENCIAL DE CARACTER AMBIENTAL Y OTROS USOS EDUCATIVOS Y COMERCIALES	[Color]
c.- REGADIOS DEL GUADALHORCE	
USOS ESPECIALES	[Color]
6.- CAMPO DE GOLF EQUIPAMIENTO PRIVADO DE CARACTER METROPOLITANO	[Color]
d.- ÁREAS DE TRANSICIÓN	
[Color]	[Color]



Los terrenos en cuestión son dos parcelas catastrales (29900A009001790000PJ y 29900A009000150000PD), que conforman la finca registral 3.124, con una superficie de 35.209 m<sup>2</sup>.

La calificación de este suelo, según el PGOU 2011, es de SNUEP por Planificación Territorial y Urbanística, con la categoría denominada Áreas de Sensibilidad Paisajística. A efectos de la LISTA el suelo entra en la categoría de Suelo Rústico.

Sobre este ámbito se tramitó en su día el PE Hacienda Villazo, cuyas determinaciones se consideran vigentes en virtud del análisis técnico y jurídico realizado en informes anteriores.

El inmueble, previsto originalmente para una Residencia de Ancianos, se encuentra terminado (se acredita con informe de un arquitecto) y cuenta con toda la urbanización ejecutada según las determinaciones del PE.



*Descripción de la actividad*

Se trata de un centro para el internamiento de menores infractores de la ley, con servicio integral de guardia, reeducación e inserción, que responde a una necesidad social general que se concreta, en este caso, en una licitación de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local de la Junta de Andalucía que requiere cubrir 50 plazas de este tipo de internamiento. Desde el punto de vista urbanístico, dicha actividad se encuadra dentro de los Servicios de Interés Público y Social.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	88vm4h+2abCd20ISPsW1tg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elena Rubio Priego	Firmado	14/03/2022 10:42:40
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	11/03/2022 11:38:17
	Ignacio Jauregui Real	Firmado	11/03/2022 11:29:33
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/6
<b>Url De Verificación</b>	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/88vm4h+2abCd20ISPsW1tg==		





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

En la memoria del documento se describen en detalle los servicios que se prestarán en el centro, con plazas para cerrado, semiabierto y permanencia de fin de semana.

#### *Justificación del interés público y social*

No se trata aquí de acreditar simplemente que la actividad propuesta es, en sí misma, un servicio público, sino que es necesario, además, justificar la necesidad de su implantación. Para justificar ambas cosas el documento aporta las siguientes razones:

- La actividad se destina a la educación y reinserción de menores de edad en situación de desprotección, cumpliendo la función social de la pena recogida en nuestro ordenamiento jurídico.
  - La promotora es una entidad sin ánimo de lucro, con una función social incuestionable reconocida de manera estatutaria en su escritura fundacional, 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.”
  - No existe en Málaga ningún centro que cumpla con esta función reeducadora. Los menores infractores tienen que cumplir en provincias limítrofes las medidas correctoras que les son impuestas, con el consiguiente desarraigo que puede suponer en ellas este traslado forzoso, además de las limitaciones para sus familias, con una distancia geográfica que dificulta el contacto.
  - Esta necesidad se ha concretado en un acto formal de la Consejería competente, que ha convocado una licitación para la prestación del servicio.
- Se consideran suficientes los argumentos aportados.

#### *Necesidad de instalarse en Suelo Rústico*

En este punto debe quedar acreditado que la actividad proyectada, por sus características, necesita ubicarse en Suelo Rústico. No basta, como en el documento anterior, con hacer ver que el edificio está disponible y se adapta a las necesidades de la actividad proyectada. A estos efectos, en la memoria se declara que:

*... juega un papel fundamental en la terapéutica del menor el contacto con la naturaleza y las actividades agrícolas y de horticultura que se pretende implantar en la parcela. (...) 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 educativas.*



Por otra parte se argumenta que instalarse en un suelo más urbano sería inoportuno, ya que:

*... la estigmatización del menor 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.*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	88vm4h+2abCd20ISPsW1tg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elena Rubio Priego	Firmado	14/03/2022 10:42:40
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	11/03/2022 11:38:17
	Ignacio Jauregui Real	Firmado	11/03/2022 11:29:33
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/6
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/88vm4h+2abCd20ISPsW1tg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/88vm4h+2abCd20ISPsW1tg==</a>		





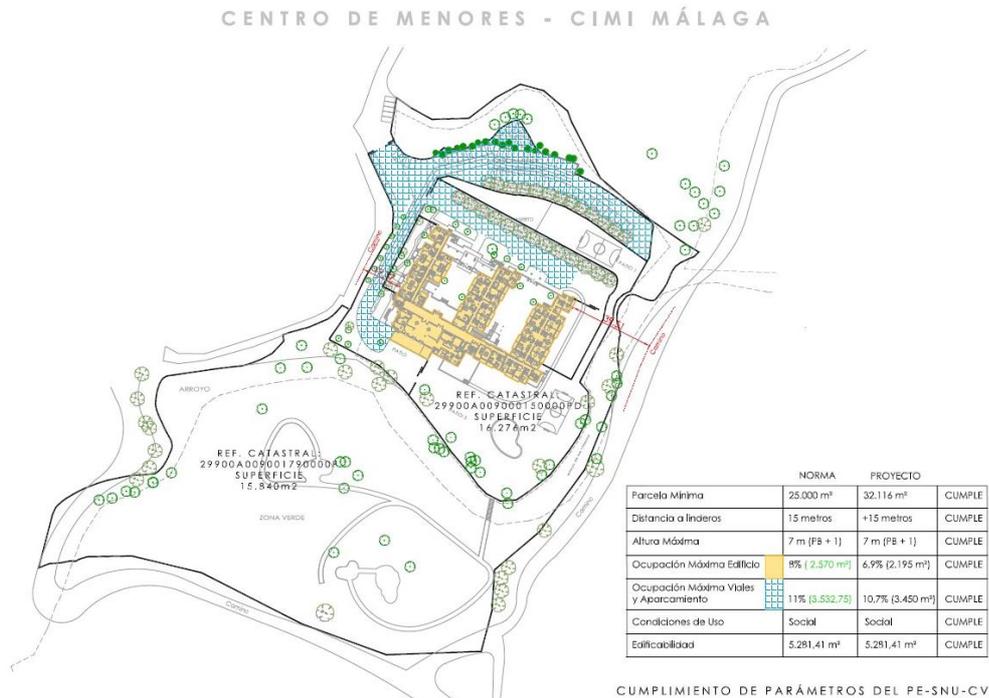
Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

- Se considera acreditada la necesidad de instalarse en este tipo de suelo por las razones aducidas de contacto con la naturaleza y privacidad.

#### Adecuación a la normativa urbanística

El marco de referencia es el Plan Especial en Suelo No Urbanizable "Cortijo Villazo", que fue aprobado definitivamente el 26 de noviembre de 1999 y que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera 4 del PGOU, se considera vigente.

Para la justificación se aportan planos y un capítulo de memoria donde se acredita que se cumplen todos los parámetros, como no puede ser de otra manera ya que el edificio existente, proyectado según el Plan Especial, no se altera en sus dimensiones.



El Plan Especial preveía un uso Social, en el que, como hemos visto, puede encuadrarse la propuesta actual, sin perjuicio de que, al haberse tramitado todas las autorizaciones previas para una actividad específica diferente (residencia de ancianos) sea necesario tramitar la presente autorización.



#### Alcance de las obras

Se declara en el documento 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

Código Seguro De Verificación	88vm4h+2abCd20ISPsW1tg==	Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado		14/03/2022 10:42:40	
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado		11/03/2022 11:38:17	
	Ignacio Jauregui Real	Firmado		11/03/2022 11:29:33	
Observaciones		Página	4/6		
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/88vm4h+2abCd20ISPsW1tg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/88vm4h+2abCd20ISPsW1tg==</a>				





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

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.

Se acompaña una extensa memoria del proyecto arquitectónico en que se detallan estas reformas, quedando claro que no se alterarán los parámetros urbanísticos ni serán necesarias nuevas obras de acceso o urbanización. El concepto calificación del suelo para la actividad que maneja el articulado de la LISTA se limita aquí a unas obras de reforma interna de la edificación existente.

#### *Impactos territoriales*

A falta de referencia reglamentaria, nos apoyamos para analizar el documento en los requerimientos que la LOUA hacía en ese aspecto al Proyecto de Actuación, que coinciden sensiblemente con los que avanza el borrador publicado de Reglamento de la LISTA.

En general hay que partir de la base de que en la parcela existe un edificio terminado y en proceso de degradación por abandono. Tal como se dice en la memoria, la antropización ya existe y no se importa un nuevo sistema que altere las características del ecosistema actual.

En ese sentido, la reutilización de un edificio existente y abandonado es una opción sostenible de mejora, ya que corrige, con un mínimo de obra, el deterioro ambiental que supone un edificio abandonado. Las medidas para garantizar la integración territorial, ambiental y paisajística de la actuación estribarían, en este caso, en la puesta en uso de la instalación, que elimina la amenaza de deterioro.

Las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales, se concretan en la decisión de limitarse al volumen existente, así como en el mantenimiento del resto de la parcela sin movimientos de tierra ni actuaciones de ningún tipo, más allá de la reparación de un vallado que se procura diseñar con bajo impacto visual.

Por último, queda de manifiesto que la propuesta no induce a la formación de nuevos asentamientos, ya que la actividad propuesta no es susceptible de generar en su entorno demandas residenciales o de servicios, antes bien al contrario.

#### *Viabilidad económica y financiera*

Se aporta un capítulo al respecto donde se analiza el balance de ingresos y gastos, estando los ingresos asegurados por el contrato con la administración. En los gastos se incluye la repercusión de los costes de adaptación y los gastos corrientes de la actividad.

El cálculo se realiza en base a la cifra inicial de 50 plazas; los ingresos aumentarían proporcionalmente si se extendiera la ocupación a las 100 plazas que permite el edificio, mientras que los gastos lo harían en menor medida, por economía de escala.

Se señala un impacto socioeconómico positivo, cifrado en unos 100 puestos de trabajo.

La duración propuesta se basa en el criterio de amortización contable de bienes inmuebles, y se fija en 50 años.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	88vm4h+2abCd20ISPsW1tg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elena Rubio Priego	Firmado	14/03/2022 10:42:40
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	11/03/2022 11:38:17
	Ignacio Jauregui Real	Firmado	11/03/2022 11:29:33
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/6
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/88vm4h+2abCd20ISPsW1tg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/88vm4h+2abCd20ISPsW1tg==</a>		





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

*Obligaciones del promotor*

Según se indica en capítulo IV del documento, 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). (...) 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.
- Al respecto observaremos que en el mencionado artículo se hace constar que la cuantía del 10% *podrá ser minorada reglamentariamente*. A este respecto hacemos constar que, aun cuando no se cuenta con un reglamento aprobado, el propio PGOU (14.1.20.2.6, punto h) prevé esa minoración a un 5% cuando se trata de centros educativos.
  - En relación al modo de pago de la prestación, se estará a lo que se determine reglamentariamente.

**PROPUESTA**

A la vista de lo informado se propone conceder la autorización solicitada en base al documento titulado 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, fechado en febrero 2022.

Deberá el Servicio Jurídico determinar si es de aplicación o no la minoración a la prestación compensatoria mencionada en el informe.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

**EL ARQUITECTO MUNICIPAL**  
Fdo.: Ignacio Jáuregui Real

**LA JEFA DE SECCION**  
Fdo.: Dolores Jiménez Ruiz

**LA JEFA DEL DEPARTAMENTO**  
Fdo.: Elena Rubio Priego



<b>Código Seguro De Verificación</b>	88vm4h+2abCd2OISPsw1tg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Elena Rubio Priego	Firmado	14/03/2022 10:42:40
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	11/03/2022 11:38:17
	Ignacio Jauregui Real	Firmado	11/03/2022 11:29:33
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/6
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/88vm4h+2abCd2OISPsw1tg==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/88vm4h+2abCd2OISPsw1tg==</a>		

