Administración Local
AYUNTAMIENTO DE CHURRIANA DE LA VEGA
Administración

NÚMERO 2025060230

# APROBACIÓN DEFINITIVA INNOVACION REORDENACION USOS EQUIPAMENTAL Y RESIDENCIAL

*APROBACIÓN DEFINITIVA INNOVACION REORDENACION USOS EQUIPAMENTAL Y RESIDENCIAL*

**D. ANTONIO NARVAEZ MORENTE, ALCALDE - PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE CHURRIANA DE LA VEGA, HACE SABER:**

Que por acuerdo del Pleno del día 17 de octubre 2025 se ha aprobado definitivamente la Innovación al Plan General de Ordenación Urbanística de Churriana de la Vega para la ordenación de usos equipamentales y residencial en suelo urbano para la ampliación del Instituto Público de Educación Secundaria cuyo contenido es el siguiente:
Visto el Dictamen aprobado por la Comisión Informativa General en sesión ordinaria celebrada el día 10 de octubre de 2025, cuyo contenido es el siguiente:

**"**Examinado el expediente tramitado para la aprobación de la Innovación al Plan General de Ordenación Urbanística, consistente en la reordenación de los usos equipamentales y residencial en suelo urbano de Churriana de la Vega, calles Derechos Humanos y Toledo, para ampliación del instituto público de educación secundaria Federico García Lorca, sometida a evaluación ambiental estratégica simplificada (expediente 464/2023).

Visto el acuerdo adoptado por el Pleno en sesión del día 21 de febrero de 2025, por el que se aprobaba inicialmente la innovación (modificación menor) del Plan General de Ordenación Urbanística consistente en la Reordenación de los usos equipamentales y residencial en suelo urbano de Churriana de la Vega, calles Derechos Humanos y Toledo, para ampliación del instituto público de educación secundaria Federico García Lorca (sometida a evaluación ambiental estratégica simplificada), junto con Documento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada y el Documento de Valoración de Impacto en Salud, y demás documentos que la integran.

Atendido que habiéndose sometido a información pública por plazo de un mes el texto aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento, junto con el documento de evaluación ambiental estratégica simplificada y el documento de valoración de impacto de salud, mediante edictos insertos en el Tablón de Anuncios de la Casa Consistorial; en el Portal de Transparencia, en fecha 21 de marzo de 2025; en el Boletín Oficial de la Provincia n.º 156, de 19 de agosto de 2025; en el periódico Granada Hoy del día 12 de agosto de 2025, y habiéndose practicado notificación personal a los interesados, resulta que durante el plazo de información pública, que finalizó el día 3 de octubre de 2025, no se ha presentado alegación alguna.

Vista la Propuesta de Acuerdo de la Alcaldía de fecha 06 de octubre de 2025, cuyo contenido es el siguiente:

"Visto que con fecha 21 de febrero de 2025 el Pleno del Ayuntamiento aprobó inicialmente Innovación (modificación menor) del Plan General de Ordenación Urbana, consistente en la reordenación de usos residenciales y equipamentales, en el suelo urbano del municipio, calle Derechos Humanos y Toledo, para ampliación del Instituto Público de educación secundaria Federico García Lorca (expediente 464/2023).

Vista la documentación obrante en el expediente consistente:

1.- Providencia de la Alcaldía.

2.- Informe de Secretaría.

3.- Documento del Innovación en el que se integra la tramitación urbanística, ambiental y de salud.

4.- Informes sectoriales favorables.

5.- Certificación de no existir alegaciones durante el periodo de exposición al público.

Vista la legislación aplicable, que viene determinada por las siguientes disposiciones:

— Los artículos 75 a 87 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

— Los artículos 98 a 114 y 121 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

— Los artículos 38, 39 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

— El Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

— Los artículos 22.2.c) y 47.2.II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

— Plan General de Ordenación de Churriana de la Vega (BOJA núm. 148, de 31 de julio de 2015). En especial el art. 1.3 relativo a las Innovaciones del Plan General.

Esta Alcaldía propone al Pleno la adopción de los siguientes

**ACUERDOS**

**Primero.** APROBAR DEFINITIVAMENTE la Innovación (modificación menor) del Plan General de Ordenación Urbana, consistente en la reordenación de usos residenciales y equipamentales, en el suelo urbano del municipio, calle Derechos Humanos y Toledo, para ampliación del Instituto Público de educación secundaria Federico García Lorca, junto con los documentos que la integran.

**Segundo.** PUBLICAR este acuerdo y el contenido de la Innovación en el Boletín Oficial de la Provincia, así como en el Portal de Transparencia de este Ayuntamiento.

**Tercero.** REMITIR a la Consejería Fomento los documentos completos de la Innovación a los efectos de su depósito en el Registro de la Consejería.

**Cuarto.** INSCRIBIR el acuerdo de aprobación definitiva en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística."

La Comisión Informativa General, por seis votos a favor (5 del Grupo Popular y 1 del Grupo VOX) y tres abstenciones del Grupo Socialista, de los nueve miembros que legalmente la forman, **ACUERDA:** Dictaminar favorablemente este asunto y, en consecuencia, proponer al Pleno la aprobación de la Propuesta de la Alcaldía transcrita."

Tras un breve debate, el Pleno, por unanimidad de los diecisiete miembros que legalmente lo forman, **ACUERDA:** Aprobar el dictamen transcrito, en sus propios términos.**"**

Asimismo, se INFORMA que este acuerdo con el texto de la innovación estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento https://churrianadelavega.org.

En Churriana de la Vega, a 7 de noviembre de 2025
Firmado por: D. Antonio Narváez Morente.

Página 35 de un total de 185
Página 2 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

Ayuntamiento de Churriana de la Vega (Granada)

C.I.F. P-1806400-F · FAX 958 551 736 · TELF. 958 550 874 · PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 14 · CP 18194

**INNOVACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LOS USOS EQUIPAMENTALES Y RESIDENCIAL EN SUELO URBANO DE CHURRIANA DE LA VEGA PARA AMPLIACIÓN DE INSTITUTO PÚBLICO DE EDUCACIÓN SECUNDARIA (SOMETIDA A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA).**

**EXPTE. 464/2023**

**DILIGENCIA DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

**D. JOSÉ JESÚS MONTOYA GUALDA, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE CHURRIANA DE LA VEGA, GRANADA**

**CERTIFICO:**

Que la documentación que se acompaña a la presente diligencia y que constituye la Innovación al PGOU de la ordenación de los usos equipamentales y residencial en suelo urbano de Churriana de la Vega para ampliación de instituto público de educación secundaria (sometida a evaluación ambiental estratégica simplificada), consta de **123** páginas (todas ellas diligenciadas por este Secretario), incluida esta, fue **aprobada definitivamente** por el **Pleno** de este Ayuntamiento en sesión ordinaria del día **17 de octubre de 2025**.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos donde convenga y, en especial, ante la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Delegación Territorial de Granada, libro la presente en Churriana de la Vega, Granada, en la fecha indicada en la firma electrónica de este documento.

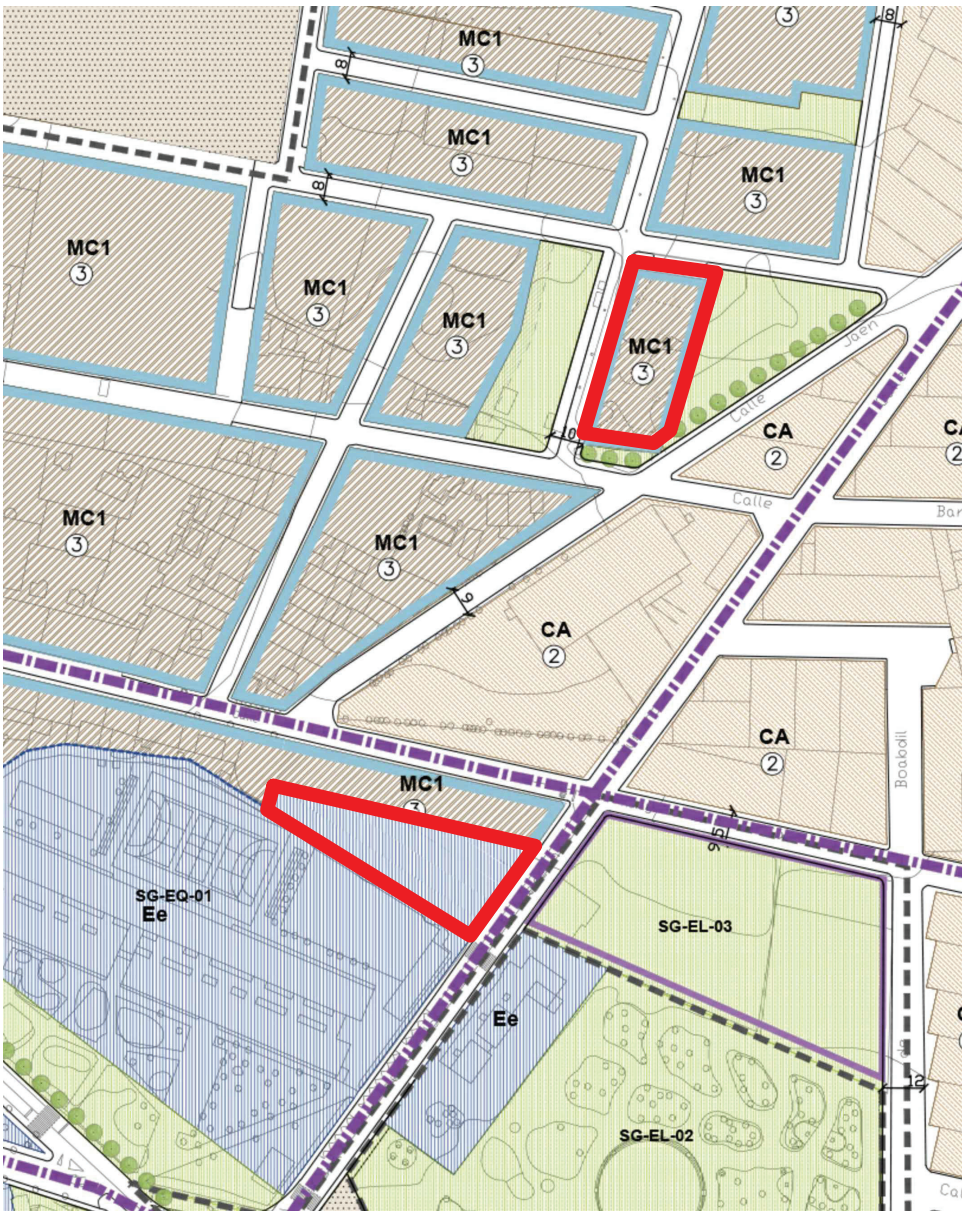
En Churriana de la Vega, a la fecha indicada en la firma electrónica.

EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo.: José Jesús Montoya Gualda



Página 36 de un total de 185
Página 3 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP




# INNOVACIÓN PARA REORDENACIÓN DE USOS EQUIPAMENTAL Y RESIDENCIAL EN SUELO URBANO DE CHURRIANA DE LA VEGA, C/DERECHOS HUMANOS Y C/TOLEDO

moleón
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

EVA MOLEÓN PAIZ
arquitecto colegiado nº 3.284
eva@estudiomoleon.com 958-405451

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHURRIANA DE LA VEGA.
Promotor

julio-2025

3.28/22

Página 37 de un total de 185
Página 4 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

# INNOVACIÓN PARA REORDENACIÓN DE USOS EQUIPAMENTAL Y RESIDENCIAL EN SUELO URBANO DE CHURRIANA DE LA VEGA, CALLES DERECHOS HUMANOS Y TOLEDO

## I. memoria

I.1 promotor y objeto de la innovación
I.2 antecedentes. planeamiento vigente y marco legal
I.3 ámbito de actuación
I.4 afecciones territoriales, sectoriales y ambientales
I.5 finalidad y justificación de la innovación
I.6 alternativas de ordenación y criterios de selección
I.7 propuestas generales de la ordenación elegida
I.8 compatibilidad de la innovación con el modelo urbanístico y territorial
I.9 tramitación urbanística, ambiental y salud
I.10 determinaciones del planeamiento vigente para los suelos afectados por la innovación
I.11 modificaciones que se proponen, actualización de las determinaciones del planeamiento vigente que afectan a los suelos objeto de la innovación
I.12 conclusión

## II. documentación gráfica

**II.I planos de información**

I.1 ámbito de actuación sobre planeamiento vigente
I.2 ámbito de actuación sobre ortofoto y afecciones
I.3 topográfico, estructura de la propiedad y preexistencias
I.4 infraestructuras existentes

**II.O planos de ordenación**

O.1 reordenación de usos resultante
O.2 usos del suelo resultante (sustituye plano de ordenación del PGOU vigente en el ámbito afectado)
O.3 infraestructuras necesarias para la nueva ordenación

## III. memoria económica

## IV. anexos

anexo 1. convenio urbanístico suscrito entre los propietarios del suelo
anexo 2. informe ambiental estratégico
anexo 3. valoración de impacto en salud

## V. resumen ejecutivo

V.I promotor y objeto de la innovación
V.2 ámbito de actuación
V.3 afecciones territoriales, sectoriales y ambientales
V.4 finalidad y justificación de la innovación
V.5 alternativas de ordenación y criterios de selección
V.6 modificaciones que se proponen, actualización de las determinaciones del planeamiento vigente que afectan a los suelos objeto de la innovación
V.7 plano de ámbito de actuación sobre planeamiento vigente
V.8 plano de usos del suelo resultante (sustituye plano de ordenación del PGOU vigente en el ámbito afectado)

## I. memoria

I.1 promotor y objeto de la innovación
I.2 antecedentes. planeamiento vigente y marco legal
I.3 ámbito de actuación
I.4 afecciones territoriales, sectoriales y ambientales
I.5 finalidad y justificación de la innovación
I.6 alternativas de ordenación y criterios de selección
I.7 propuestas generales de la ordenación elegida
I.8 compatibilidad de la innovación con el modelo urbanístico y territorial
I.9 tramitación urbanística, ambiental y salud
I.10 determinaciones del planeamiento vigente para los suelos afectados por la innovación
I.11 modificaciones que se proponen, actualización de las determinaciones del planeamiento vigente que afectan a los suelos objeto de la innovación
I.12 conclusión



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 6 de 125
Página 39 de un total de 185

## I.1 PROMOTOR Y OBJETO DE LA INNOVACIÓN

Se redacta la presente **Innovación del Plan General de Churriana de la Vega por encargo del Excmo. Ayuntamiento de** Churriana de la Vega –Granada-, con domicilio en Plaza de la Constitución 14, CP 18194, Churriana de la Vega (Granada) y CIF: P1806400F.

Tiene por objeto la presente Innovación la Reordenación de los usos Equipamental y Residencial en suelo urbano de Churriana de la Vega y se formula al amparo del artículo 86 de la LISTA:

- La innovación de los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante revisión ó modificación, enmarcándose la presente en modificación al no ser una revisión para adoptar un nuevo modelo de ordenación.

- Debe fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística.

- Toda modificación que afecte a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Así, en la presente, al no afectar las determinaciones de la innovación a espacios libres ni zona verdes, no se requiere el dictamen del Consejo Consultivo.



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 7 de 125
Página 40 de un total de 185

## I.2 ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO VIGENTE Y MARCO LEGAL

Antecedentes del planeamiento general vigente:

- Plan General de Ordenación Urbanística de Churriana de la Vega (PGOU), aprobado el 1 de agosto de 2015.
- Plan de Ordenación del territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG), aprobado en Decreto 244/1999, de 27 de diciembre.
- Configuran igualmente el planeamiento general vigente las Innovaciones al planeamiento aprobadas por los órganos urbanísticos competentes, en el periodo de vigencia del planeamiento general.

El marco legal Urbanístico de la presente innovación, lo componen:

- **Real Decreto Legislativo 7/2015**. de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- **Decreto-ley 2/2020**, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía.
- **Ley 7/2021**, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA)
- Conforme al apartado 3 de la Disposición transitoria séptima de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, hasta que no se produzca su desplazamiento por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, resulta de aplicación supletoria el **Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada.**
- **Decreto 550/2022**, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Ley 4/2024 de 19 de julio, del Consejo Consultivo de Andalucía

El marco legal en materia de Medio Ambiente lo constituye:

- **Ley 7/2007**, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).
- **Decreto-Ley 3/2015** que modifica algunos artículos de la Ley 7/2007
- **Disposición final quinta de la LISTA,** que modifica algunos artículos de la Ley 7/2007

El marco legal en materia de Salud aplicable es:

- **Ley 16/2011**, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (LSPA)
- **Decreto169/2014**, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- **Disposición final cuarta de la LISTA**, que modifica el artículo 56 de la Ley 16/2011



BOP Página 41 de un total de 185 Página 8 de 125 CVE: BOP-GRA-2025-219011 Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025 Boletín Oficial de la Provincia Granada BOP

## I.3 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El **ámbito territorial** de la presente Innovación de Planeamiento lo constituye suelo clasificado por el planeamiento vigente como Suelo Urbano, situado en dos zonas diferenciadas, se trata por tanto de un ámbito discontinuo; una zona más al sur respecto del centro urbano de Churriana de la Vega, identificada con las fincas 1 y 2, y otra zona más al noreste del mismo, identificada como finca 3, según se aprecia en el Plano 03- Topográfico – Estructura de la Propiedad y Preexistencias.

La **clasificación y calificación** conforme al planeamiento vigente quedan grafiadas en el Plano 01 – Ámbito de actuación sobre planeamiento vigente

- Las Fincas 1 y 2, suelo urbano de uso residencial, en Manzana Cerrada tipo I.
- La Finca 3, suelo urbano de uso sistema general equipamiento sin especificar, rodeado de zona de espacios libres.

En los Planos 01, 02 y 03, se identifica la **localización** del ámbito propuesto y su situación respecto del núcleo urbano central de Churriana de la Vega; constituyen dos localizaciones estratégicas de suelo tanto para residencial como para equipamientos por su ubicación privilegiada: las fincas 1 y 2 limítrofes a un equipamiento educativo que necesita ser ampliado, y la finca 3 rodeada de espacios libres verdes, ambos dentro del suelo urbano.

En el ámbito objeto de Innovación concurren las siguientes **afecciones sectoriales:** las servidumbres Aeronáuticas del aeródromo Militar de Armilla. Aunque nuestro ámbito de actuación se ve afectado, permite la propuesta que se formula. Presenta una orografía con pendientes muy suaves.

La **superficie** de las parcelas que constituyen el ámbito de la presente innovación, según levantamiento topográfico, y la **estructura de la propiedad** se grafían en el Plano 03 y son las siguientes:

- Finca 1:
  - Superficie: 611,72 m²
  - Referencia Catastral: 3312115VG4131A0001SD (Parcial).
  - Titular: particular
  - Linderos:
    - Norte: limita con resto de finca y con finca 2, ambas sin edificar.
    - Este: calle Derechos Humanos, consolidada
    - Sur: limita con equipamiento educativo (instituto público de educación secundaria Federico García Lorca) en finca catastral 3312110VG4131A0001DD.
    - Oeste: suelo sin edificar de finca catastral 3312114VG4131A0001ED.
  - Preexistencias: suelo sin edificar, con una geometría difícil para el aprovechamiento urbanístico residencial, según la normativa del planeamiento vigente para esa zona. Tiene acceso a dos calles, la calle Málaga y la calle Derechos Humanos. Está dentro del núcleo urbano ya consolidado, rodeada de equipamientos y zona residencial.



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 9 de 125
Página 42 de un total de 185

- Finca 2:

  - Superficie: 714,28 m²
  - Referencia catastral: 3413501VG4131C0001KI (Parcial).
  - Titular: particular
  - Linderos:
    - Norte: limita con resto de finca catastral.
    - Este: limita con calle Derechos Humanos.
    - Sur y Oeste: colindante a finca catastral 3312115VG4131A0001SD.
  - Preexistencias: suelo sin edificar, con una geometría irregular. Integrada en el núcleo urbano consolidado, Abre fachada a c/ Derechos Humanos,

- Finca 3:

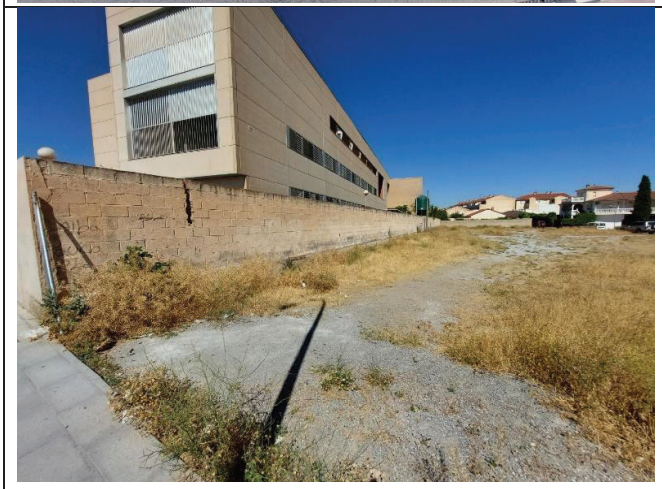
  - Superficie: 1.326 m²
  - Ficha inventario: Nº 27
  - Referencia catastral: 3311401VG4131A
  - Titular: Excmo. Ayuntamiento de Churriana de la Vega.
  - Linderos:
    - Norte: C/ Alicante
    - Oeste: calle Toledo
    - Este: espacio libre público acondicionado y calle Jaén.
    - Sur: colinda con finca catastral 3415008VG4131E0001WE. Calificado como espacio libre, sin acondicionar.
  - Preexistencias: suelo sin edificar, vallado con malla metálica. Actualmente, la parcela se encuentra rodeada de espacio libre, con zona ajardinada y parque infantil. Entorno construido y consolidado con edificaciones de viviendas unifamiliares y plurifamiliares de tres plantas más ático y naves destinadas al comercio artesanal.

Los propietarios de las tres fincas suscriben convenio urbanístico de planeamiento y gestión, que se adjunta en el apartado IV de la presente, para facilitar el desarrollo de la presente innovación.

Se adjunta **documentación fotográfica** del ámbito:



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 10 de 125
Página 43 de un total de 185

| **FINCAS 1 Y 2** | |
|---|---|
| | Vista general desde c/Derechos Humanos |
|  | Lado sur colindante a equipamiento educativo |
| | Esquina noroeste desde c/Málaga |



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 11 de 125
Página 44 de un total de 185

| **FINCA 3** | |
|---|---|
| | Vista general de la parcela desde lado sur, calle Barcelona |
| | Lados sur y oeste:<br>calles Barcelona y Toledo |
| | Lados este y norte;<br>Calles Toledo y Alicante |



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 12 de 125
Página 45 de un total de 185

## I.4 AFECCIONES TERRITORIALES, SECTORIALES Y AMBIENTALES

**Afecciones territoriales**

En ambos ámbitos, no concurren valores ambientales excepcionales, ni se manifiestan elementos de interés histórico o artístico, que por otra parte tampoco se han identificado en el planeamiento vigente.

En cuanto a los Planes Sectoriales derivados del Plan Andaluz de Medio Ambiente, el Documento Inicial Estratégico analiza y detalla los planes sectoriales sobre los que la Innovación propuesta pueda tener efectos previsibles, de manera que el Estudio Ambiental Estratégico, con objeto de prevenir las potenciales afecciones derivadas del desarrollo de la Innovación, establecerá las medidas de prevención y mitigación de posibles efectos adversos de los elementos que pudieran verse afectados (contaminación atmosférica, generación de residuos, hidrología, geomorfología y suelos, vegetación y fauna, usos forestales, residuos, paisaje, patrimonio cultural y población) y que deberán ser considerados en el documento de innovación al planeamiento general que se redacte.

**Afecciones sectoriales**

Conforme al planeamiento vigente, el ámbito de las fincas afectadas por la presente innovación está clasificado como Suelo Urbano, y en todas las fincas concurren afecciones sectoriales.

- Afección Aeronáutica del Aeródromo Militar de Armilla, sobre las Fincas 1 y 2
  - Superficie de Transición.
- Afección Aeronáutica del Aeródromo Militar de Armilla, sobre la Finca 3
  - Superficie de Transición.
  - Superficie de Aproximación y Despegue

Debido, a la afección aeronáutica que afecta al ámbito de actuación se tendrá en cuenta en los proyectos de edificación soluciones constructivas para minimizar la contaminación acústica que genera la proximidad del Aeródromo Militar de Armilla. En cuanto al mapa de sensibilidad acústica de la normativa vigente, nos cataloga el ámbito de actuación como un área levemente ruidosa.

**Afecciones ambientales**

- **Protección de la calidad del aire**

  - Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
  - Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la Calidad del Medio Ambiente atmosférico y se crea el registro de sistemas de evaluación de la calidad del aire en Andalucía.
  - Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de
  - Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el "Reglamento para la protección del cielo nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

  Legislación a contemplar en la redacción de los documentos para el desarrollo del ámbito de la presente innovación y su ejecución.

- **Protección de las aguas**

  - Real Decreto Ley 1/2001, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
  - Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público.



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 13 de 125
Página 46 de un total de 185

No hay afección a Dominio Público Hidráulico.
Los suelos que integran el ámbito de la presente innovación, clasificados como suelo urbano, cuentan con abastecimiento de agua y saneamiento conectados a las redes públicas municipales.

- **Residuos**

  - Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
  - Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
  - Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.
  - Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

  Las actividades necesarias para completar el desarrollo del ámbito de la presente innovación deberán considerar la tipología de los residuos producidos para su adecuación a lo dispuesto en el Decreto 73/2012; al igual que deberá ser considerado y respetado por los usos que se implanten.

  Las operaciones de gestión de residuos se llevarán a cabo sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar procedimientos ni métodos que puedan perjudicar al medio ambiente y, en particular, sin crear riesgos para el agua, el aire o el suelo, ni para la fauna o flora.

- **Protección de la fauna y la flora**

  - Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestres.
  - Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
  - Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
  - Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats.

  En el ámbito de la presente innovación no existe flora y/o fauna silvestre que pueda verse afectada de manera significativa por la actuación; si bien se considerarán las medidas necesarias relativas al acondicionamiento de los espacios libres.

- **Protección forestal.**

  - Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
  - Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
  - Ley 5/1999 de Incendios Forestales.
  - Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de prevención y lucha contra los incendios forestales.

  Los suelos integrados en la presente innovación, clasificados como suelo urbano, no son terrenos forestales y por tanto, no existe afección de tal tipo.

- **Vías pecuarias**

  - Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
  - Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

  Los suelos integrados en el ámbito de la presente innovación, clasificados como suelo urbano, no están afectados por vías pecuarias y sus zonas de servidumbre. Si bien las



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 14 de 125
Página 47 de un total de 185

Fincas 1 y 2 lindan con una vía pecuaria, la VP2 Colada de Gabia la Chica A Granada, la zona de servidumbre de anchura legal 6-8 m, corresponde al ancho de la calle Derechos Humanos y por lo tanto, afecta a la calle y no a las fincas.

- **Espacios Naturales Protegidos**

  - Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección.
  - Decisión de la comisión de 12 de diciembre de 2008 por la que se adopta, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, una segunda lista actualizada de lugares de importancia comunitaria de la región biogeografía mediterránea.
  - Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

  Los suelos incluidos en el ámbito de la presente innovación, clasificados como suelo urbano, no se integran en espacios naturales protegidos; no se afecta a la Red Ecológica Europea Natura 2000.

- **Actividades potencialmente contaminantes del suelo**

  - Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

  En su caso, los usos y/o actividades a implantar requerirán informe preliminar de situación, con el alcance y contenido mínimo previsto en la referida norma.

El **Informe Ambiental Estratégico**, emitido el 1 de marzo de 2024, determina que la Innovación para la Reordenación de los usos Equipamental y Residencial en suelo urbano para ampliación, de instituto público en educación secundaria no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos y condiciones siguientes que deben atenderse en el presente documento:

A) Al pertenecer el municipio a la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, antes de la aprobación definitiva se deberá obtener informe favorable del organismo de Cuenca.

B) La alternativa seleccionada debe ser ambiental, técnica y legalmente viable. La propuesta final debe obtener el informe favorable del Órgano Urbanístico Autonómico.

C) En el diseño de la ampliación del centro educativo, el proyecto que se implante debe contribuir a la mejora de la habitabilidad, elevar la calidad paisajística, así como en lo posible la biodiversidad, promoviendo la movilidad sostenible, evitando el efecto "isla de calor" y favoreciendo la adaptación al cambio climático.



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 15 de 125
Página 48 de un total de 185

## I.5 FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN

El presente documento tiene por finalidad, en un área de suelo urbano, la Reordenación de los usos Equipamental y Residencial en el núcleo urbano de Churriana de la Vega, sin alterar la superficie de los usos reordenados, para facilitar la ampliación de la parcela destinada a equipamiento educativo existente y consolidado (instituto público de educación secundaria Federico García Lorca), para un mejor servicio a la población y atendiendo a las necesidades demandadas por la administración municipal.

En el núcleo urbano de Churriana, concurren las siguientes circunstancias en el ámbito discontinuo objeto de innovación, descrito en el apartado 3 de la presente innovación y en su entorno:

- Fincas 1 y 2, con 611,72 m² y 714,28 m² respectivamente, de titularidad privada, forman parte de suelo clasificado como urbano y está calificado como residencial Manzana cerrada tipo I. La finca 1 lindan al sur con equipamiento educativo consolidado: instituto público de educación secundaria Federico García Lorca,
- La Finca 3, con 1.326,00 m² y titularidad pública, forma parte de suelo clasificado como urbano y está calificado como equipamiento sin especificar.
- Actualmente todas las fincas, están conformadas por suelo sin edificar, con base terriza, y la Finca 3 es la única que se encuentra vallada, con malla metálica y un acceso.
- El ámbito discontinuo objeto de la innovación, está dotado de las infraestructuras básicas necesarias e integrado dentro de la malla urbana.

La Innovación se plantea para reordenar el uso pormenorizado de todas las fincas, tal que las Fincas 1 y 2 dejen de ser de uso residencial (MC1) para ser equipamiento educativo y la Finca 3 en su totalidad deje de ser equipamiento sin especificar para ser residencial (MC1), así se alcanza el objetivo de la presente innovación que es acomodar el planeamiento a las necesidades de la población sin mermar la superficie destinada a dotaciones y a uso residencial:

- Se acomoda el planeamiento a las necesidades de la población, ya que en las Fincas 1 y 2 se reubica el Equipamiento Educativo, por ser limítrofes al instituto existente, que tiene la necesidad de ser ampliado debido a la una mayor demanda del municipio para este uso. Es necesaria una mayor superficie de equipamiento educativo y la única opción de ampliación de la superficie es al norte, lindero con la finca 1 de la presente innovación, dado que el resto está construido o está formalizado por viarios consolidados.
- Y en la Finca 3 se reubica el uso residencial MC1.
- No se disminuye la superficie destinada a dotaciones establecida en el planeamiento vigente, dado que sólo se trata de una reordenación de usos, manteniendo la misma superficie reordenada en todos los usos.
- Se establece para cada ámbito las condiciones de ordenación y el desarrollo previsto.
- Se verifica que los suelos objeto de la presente innovación dispone de las infraestructuras necesarias para dar servicio a la reordenación de usos.
- Se establece la iniciativa pública para su desarrollo y ejecución.



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 16 de 125
Página 49 de un total de 185

- Al reordenar el uso Equipamiento según se propone en la presente innovación, no tiene afección en la economía municipal ya que no supone un coste para la misma el poder facilitar suelo para la ampliación del equipamiento educativo existente.

- Se comprueba que desde el punto de vista de infraestructuras de servicio a los nuevos usos reordenados (planos I.4 y O.3), las parcelas resultantes están dotadas de las acometidas necesarias para garantizar los suministros de saneamiento, agua, electricidad y telefonía, sólo pendiente de ejecutar una acometida de suministro de agua en una de las parcelas resultantes.

- Se garantiza la titularidad pública del nuevo uso calificado como equipamiento al suscribir la Administración Municipal convenio con los otros titulares de los suelos reordenados, convenio que se adjunta en el apartado IV de la presente.

Con la presente innovación se cubre la demanda de Suelo para Equipamiento Educativo, potenciando una mejor actividad pública del núcleo urbano sin alterar los aprovechamientos ni las infraestructuras existentes. Además, la zona resultante destinada a uso residencial, disfruta de una mejor ubicación y geometría de las parcelas.

La propuesta de actuación responde al ejercicio del ius variandi que ostenta el Excmo. Ayuntamiento de Churriana de la Vega, como potestad atribuida a la Administración con competencias de materia urbanística, con la finalidad de que ésta pueda adecuar la normativa urbanística vigente a las necesidades y exigencias puestas de manifiesto en cada momento. Las competencias urbanísticas municipales de ordenación y adecuación a las necesidades del municipio, permiten la clasificación de suelo para completar las reservas y previsiones del planeamiento vigente, suplir las carencias y cubrir las demandas que se hayan puesto de manifiesto en su periodo de vigencia, así como para adecuar la ordenación de manera racional que permita dar satisfacción a las necesidades; enmarcándose la presente innovación en la actividad de fomento propia de las Administraciones Publicas que abarca la clasificación y ordenación, junto con las competencias de policía y servicio público, que incluye las acciones administrativas dirigidas a proteger y promover actuaciones de interés general de la colectividad, motivadas por la utilidad pública.



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025 | CVE: BOP-GRA-2025-219011 | Página 17 de 125 | Página 50 de un total de 185

## I.6 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y CRITERIOS DE SELECCIÓN

**Criterios de selección, alternativas**

Sobre el ámbito descrito y atendiendo a las preexistencias, a las necesidades de la población y a la normativa de aplicación, se estudian tres alternativas para facilitar su desarrollo:

- Alternativa 0: supone el mantenimiento de la situación actual, sin modificar el planeamiento vigente. Impide la posibilidad de ampliación del Equipamiento Educativo, necesario para la población.

- Alternativa 1: expropiación a terceros del suelo necesario para ampliar el Equipamiento Educativo. Solución gravosa para las arcas municipales.

- Alternativa 2: modificación del planeamiento vigente mediante reordenación de usos actuales de equipamiento sin especificar y residencial, en el mismo barrio y sin que ello suponga una menor superficie de equipamientos, ni un incremento de la edificabilidad. La reordenación de usos permite que se ubique el Equipamiento colindante al suelo ocupado actualmente por el Instituto de educación secundaria, que demanda la ampliación de suelo. Y el uso residencial se reordena en zona consolidada de uso residencial y rodeada de espacios libres.

En la Innovación que se redacta se ha optado por la alternativa 2 al ser la más adecuada a sus objetivos, y es sobre la que se analizaran los efectos ambientales de la nueva clasificación propuesta, que cumple con la norma en cuanto a clasificación de suelo y da respuesta a las necesidades que justifican la redacción de la presente innovación.



BOP Página 51 de un total de 185 Página 18 de 125 CVE: BOP-GRA-2025-219011 Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025 Boletín Oficial de la Provincia Granada BOP

## I.7 PROPUESTAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA

La alternativa 2 permite el desarrollo urbanístico conforme a normativa urbanística de aplicación en el ámbito delimitado, localizando la reordenación de Usos de Equipamiento y Residencial, sin alterar la superficie destinada a ambos, cumpliendo el objeto de la presente Innovación que es permitir que se incremente la superficie de la parcela uso Equipamiento educativo para una mejor funcionalidad.

Asimismo:

- No se altera uso global
- No se reduce la superficie destinada a equipamientos
- No se incrementa edificabilidad
- No afecta a vivienda protegida
- Se ordena pormenorizadamente las parcelas resultantes
- Se establece un plan de etapas único.
- Y se refleja la sostenibilidad de la propuesta



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 19 de 125
Página 52 de un total de 185

## I.8 COMPATIBILIDAD DE LA INNOVACIÓN CON EL MODELO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL

### I.8.a Adecuación a los principios generales de la ordenación urbanística:

La ordenación propuesta se ajusta al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:

a. Viabilidad social: La modificación se propone por el interés general de ampliar equipamiento existente
b. Viabilidad ambiental y paisajística: No se altera el medio ambiente del ámbito que ya está incorporado al suelo urbano transformado. En las actividades de edificatorias que se ejecuten en el ámbito, se tendrán en cuenta medidas de mitigación del cambio climático.
c. Ocupación sostenible del suelo: se incide en el modelo de ciudad compacta al intervenir sobre suelo urbano ya incorporado a la trama urbana
d. Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: a tener en cuenta en las edificaciones a construir en el ámbito.
e. Resiliencia: mantenimiento de la trama urbana
f. Viabilidad económica: los costes derivados de la modificación propuesta son mínimos, al estar ya ejecutados los viarios e infraestructuras que dan servicio a la nuevos usos reordenados y garantizan la dialoga económica de la misma
g. Gobernanza en la toma de decisiones: la modificación se propone gracias a la suscripción de convenio entre propiedad privada y administración municipal, y promovido por esta última atendiendo al interés general.

### I.8.b Adecuación a la normativa y planificación territorial

La compatibilidad de la ordenación propuesta con el modelo territorial debe considerarse por referencia al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y por referencia al POTAUG y al propio planeamiento general vigente para el municipio de Churriana de la Vega.

La innovación propuesta, no supone una revisión general del modelo propuesto por el planeamiento vigente y por tanto no resulta necesaria justificar su compatibilidad y coherencia con el POTA ni con el POTAUG

La innovación afecta a suelo clasificado por el planeamiento vigente como Suelo Urbano, modificando calificación de uso de suelo pormenorizada, sin alterar la superficie destinada a los usos reordenados de equipamental y residencial, por lo que no supone alteración del modelo territorial recogido en el PGOU vigente.

El paisaje en el ámbito de la presente innovación está antropizado, forma parte de suelo urbano consolidado y los cambios propuestos no alteran la percepción o valores naturales de interés del mismo.

### I.8.c Adecuación a la normativa urbanística

Las determinaciones de planeamiento a aplicar se harán por referencia a la normativa PGOU.

Atendiendo a la escala de la modificación propuesta, se establece un Plan de etapas único.



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 20 de 125
Página 53 de un total de 185

## I. 9 TRAMITACION URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y SALUD

**Tramitación urbanística:**

**Competencias**, artículo 75, LISTA.

- La tramitación y aprobación, corresponde al municipio de Churriana de la Vega, salvo lo establecido en el siguiente apartado.

- Será competencia de la Conserjería de Ordenación del Territorio, la emisión de un informe vinculante y preceptivo en un plazo máximo de tres meses.

**Actos preparatorios**,

- Consultas, artículo 76, LISTA
  - Consulta pública previa iniciada por la Administración competente, donde se identificará el alcance y ámbito de la innovación y se justificará la necesidad de proceder a su tramitación.

  - Solicitud a las Administraciones Públicas competentes, de la información disponible sobre protecciones, servidumbres, deslindes y demás afecciones que pudieran tener incidencia en la elaboración de la innovación, y deberá facilitarse esta información, en un plazo máximo de un mes, prorrogable a un mes adicional según la complejidad de dicha información.

- Avance, artículo 77, LISTA
  - Aprobación del documento de Avance de la Innovación y el Estudio Ambiental Estratégico por parte de la Administración competente.

  - Su aprobación es preceptiva y una vez aprobados ambos informes, el Avance tendrá consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente

**Procedimiento**

- Procedimiento, artículo 78, LISTA
  - Aprobación Inicial del instrumento de ordenación urbanística y del Documento Ambiental correspondiente y sometimiento a información pública por plazo no inferior a 45 días

  - Acuerdo de suspensión de licencias para ámbitos concretos. En nuestro caso no es necesario.

  - Durante el periodo de información pública, se solicitarán los informes sectoriales preceptivos, si hubiese intereses públicos afectados, así como informe a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, que no será vinculante y que se emitirá en un periodo máximo de 3 meses.

    - Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación, salvo que afecte al dominio o al servicio público.

    - Durante el periodo de información pública se practicarán además los siguientes trámites:
      - Llamamiento al trámite de información pública a las personas propietarias del ámbito delimitado
      - Consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 21 de 125
Página 54 de un total de 185

- Si como consecuencia del resultado de información pública se introducen modificaciones sustanciales, se someterá de nuevo el documento a información pública.

- Aprobación definitiva, artículo 79, LISTA

  La Innovación y el Estudio Ambiental Estratégico, modificados tras los informes y trámites anteriores, tendrán la consideración de propuesta final del plan y se procederá a la Aprobación Definitiva, según acuerdo motivado y conforme al artículo 79 de la LISTA

**Publicidad, publicación y entrada en vigor,** se atenderá a lo regulado en los artículos 82, 83 y 84 de la LISTA

**Tramitación relativa a Evaluación ambiental**: según la Disposición final quinta de la LISTA, se modifica el artículo 40 de la Ley 7/2002, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la calidad Ambiental, y en su apartado 4.a) recoge que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística, según definición del artículo 2.f de la ley 21/2013: ***f)*** *«Modificaciones menores»: cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.*

↓

Así, la presente Innovación, se somete a evaluación ambiental estratégica simplificada. Se ha emitido el **Informe Ambiental Estratégico**, que se adjunta en Anexo 2 en fecha 9-10-24 en el que Determina que "La innovación … no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico, que deberán atenderse en el documento que se presente para la aprobación definitica".

**Tramitación relativa a Salud**: Según la Disposición final cuarta de la LISTA, que modifica el artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, y en su apartado 1.b)1º, establece que se someterán a evaluación de impacto en salud, entre otros, los instrumentos de ordenación urbanística general:

↓

Así, la presente Innovación está sujeta a Evaluación del impacto en la salud
Se adjunta en Anexo 3. Documento de **Valoración de Impacto en Salud**, en el que concluye, en su página 42, que "*… se estima que la actuación propuesta no tiene impactos significativos sobre la salud*"



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 22 de 125
Página 55 de un total de 185

## I.10 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE PARA LOS SUELOS AFECTADOS POR LA INNOVACIÓN

La Innovación reordena el uso pormenorizado-tipología de dos parcelas, A y B, identificadas en planimetría, que tiene las siguientes condiciones urbanísticas en el Planeamiento vigente:

| DETERMINACIONES PLANEAMIENTO VIGENTE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Parcela | **Superficie** | **Localización** | **Uso pormenorizado-tipología** | **Condiciones de ordenación pormenorizada** |
| **A** | 1.326 m² | C/Derechos Humanos | **Residencial: Manzana cerrada tipo I (MC1)** | Parcela mínima:<br>-Vivienda plurifamiliar: 250 m²<br>-Vivienda unifamiliar: 125 m² |
| | | | | Frente mínimo fachada: 7,50 m |
| | | | | Alineaciones: sin retranqueos y adosadas |
| | | | | Ocupación:<br>-Sobre rasante: 80%<br>-Bajo rasante: 100% |
| | | | | Altura: B+2, con retranqueo de última planta de 3,00 m respecto fachada y patios |
| | | | | Edificaciones sobre altura: ocupación máxima 30%, consume edificabilidad y atiende a determinaciones del art. 10.4 PGOU |
| | | | | Edificabilidad: 2,2 m²t/m²s |
| | | | | Aparcamientos: 1 plaza por vivienda ó 100 m²t |
| | | | | Resto de condiciones según normativa PGOU Churriana de la Vega |
| | | | | |
| **B** | 1.326 m² | C/Toledo y otras | **Equipamiento sin especificar (Ese)** | Las condiciones urbanísticas de la edificación serán las de la ordenanza de edificación asignada a su entorno más próximo, en cuanto a posición, edificabilidad, ocupación y altura máxima.<br>Se asimila a la tipología MC1. |
| | | | | Se construirá un cerramiento para la parcela |
| | | | | |



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 23 de 125
Página 56 de un total de 185

## I.11 MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN, ACTUALIZACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE QUE AFECTAN A LOS SUELOS OBJETO DE LA INNOVACIÓN

La Innovación reordena el uso pormenorizado-tipología de dos parcelas, A y B, identificadas en planimetría, para las que se proponen las siguientes modificaciones y determinaciones:

| DETERMINACIONES INNOVACIÓN | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Parcela | **Superficie** | **Localización** | **Uso pormenorizado -tipología** | **Condiciones de ordenación pormenorizada** |
| **A** | 1.326 m² | C/Derechos Humanos | **Equipamiento educativo (Ee)** | Las condiciones urbanísticas de la edificación serán las de la ordenanza de edificación asignada a su entorno más próximo, en cuanto a edificabilidad, ocupación y altura máxima.<br>Se asimila a la tipología MC1. |
| | | | | Posición libre dentro de la parcela, adaptada al destino de ampliación de Centro educativo existente. |
| | | | | Se construirá un cerramiento para la parcela |
| | | | | |
| **B** | 1.326 m² | C/Derechos Humanos | **Residencial: Manzana cerrada tipo I (MC1)** | Parcela mínima:<br>-Vivienda plurifamiliar: 250 m²<br>-Vivienda unifamiliar: 125 m² |
| | | | | Frente mínimo fachada: 7,50 m |
| | | | | Alineaciones: sin retranqueos y adosadas |
| | | | | Ocupación:<br>-Sobre rasante: 80%<br>-Bajo rasante: 100% |
| | | | | Altura: B+2, con retranqueo de última planta de 3,00 m respecto fachada y patios |
| | | | | Edificaciones sobre altura: ocupación máxima 30%, consume edificabilidad y atiende a determinaciones del art. 10.4 PGOU |
| | | | | Edificabilidad: 2,2 m²t/m²s |
| | | | | Aparcamientos: 1 plaza por vivienda ó 100 m²t |
| | | | | Resto de condiciones según normativa PGOU Churriana de la Vega |
| | | | | Se construirá un cerramiento para la parcela |
| **Superficie total del ámbito objeto de la innovación: 2.652 m²** | | | | |
| **Cargas y observaciones:**<br>- **Evaluación ambiental**<br>- **Evaluación de impacto en salud**<br>- **Cumplimiento decreto accesibilidad** | | | | |
| **Desarrollo y gestión:**<br>- **Iniciativa: pública** | | | | |



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 24 de 125
Página 57 de un total de 185

Las determinaciones a aplicar, no recogidas en la tabla anterior, se harán por referencia a la normativa PGOU

Atendiendo al **INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO**, que se adjunta en anexo 2, y como resultado de las consultas de las consultas externa e internas, en los suelos objeto de la presente innovación se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

1. **Ordenación del territorio y urbanismo**
   - El documento sometido a probación inicial deberá tener en cuenta las determinaciones de la LISTA
   - Tras la aprobación inicial se solicitará informe preceptivo a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento
2. **Salud**
   - Se ha redactado Documento Valoración de Impacto en Salud para la tramitación, que se adjunta en anexo 3, según legislación de aplicación
3. **Espacios naturales protegidos, montes y vías pecuarias**:
   - Los suelos integrados en el ámbito no están afectados por vías pecuarias y sus servidumbres
   - La innovación propuesta no afecta al dominio público
4. **Biodiversidad, geodiversidad y paisaje**
   - La propuesta no afecta a Hábitats de Interés Comunitario, Georrecursos ni a ámbitos de Recuperación y Conservación de especies silvestres
   - En la urbanización posterior se deberá tener en cuenta que las zonas verdes o ajardinamientos asociados a la Innovación, deben fomentar la biodiversidad potenciándose su capacidad de albergar múltiples especiase de flora y fauna.
   - En el diseño y gestión del ajardinamiento del ámbito deberán considerarse las estrategias y planes para la mejora de la biodiversidad y paisaje.
5. **Contaminación atmosférica**
   - Las luminarias a instalar cumplirán con la legislación de aplicación para evitar la contaminación lumínica
   - No se considera necesaria la redacción de Estudio Acústico
6. **Economía circular, residuos y suelos contaminados**
   - Se procurará la creación y ordenación de zonas verdes con el objetivo de mejorar el microclima local, la regulación de la temperatura y la humedad y la disminución de la contaminación
7. **Cambio climático**
   - En la ejecución del planeamiento definido en la presente innovación se atenderá a consideraciones del cambio climático tales como mitigar "isla de calor", reducción de emisiones, diseño sostenible de edificaciones y plantación de arbolado, entre otras.
8. **Cultura**
   - Sin afección ni consideraciones específicas.
9. **Dominio público hidráulico**
   - Tras la aprobación inicial de la propuesta se deberá obtener informe favorable del Organismo de Cuenda
10. **Riesgos naturales**
    - Para atender a lo dispuesto en artículo 3 del RDL //2025, se deberán obtener informes sectoriales favorables de las administraciones competentes en Dominio Público Hidráulico.



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 25 de 125
Página 58 de un total de 185

## I.12 CONCLUSIÓN

Y por tanto, como conclusión de todo lo expuesto, se manifiesta que:

La propuesta de modificación del planeamiento vigente de reordenación de usos equipamental y residencial de suelo urbano en las calles Derechos Humanos y Toledo de la localidad granadina de Churriana de la Vega, objeto de la presente innovación, sirve al mejor cumplimiento de los fines del planeamiento y de la actividad urbanística y para el mejor y mayor servicio de la población facilitando la ampliación del equipamiento docente sin coste para la comunidad y sin efectos negativos para el medio ambiente.

Granada, julio de 2025

Fdo: Eva Moleón Paiz
Arquitecto colegiado 3284 COAGranada



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 26 de 125
Página 59 de un total de 185

## II. documentación gráfica

**II.I planos de información**

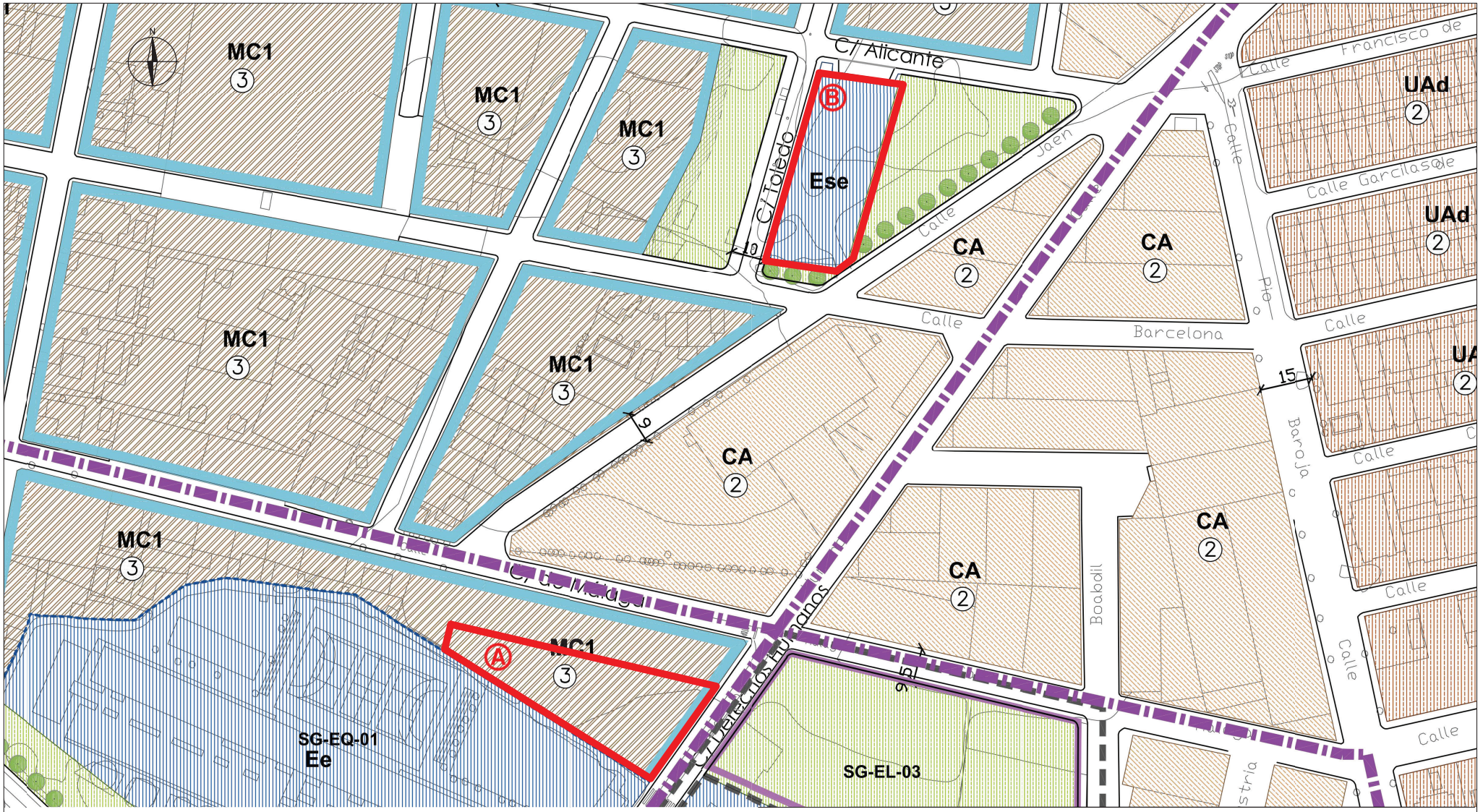
I.1 ámbito de actuación sobre planeamiento vigente
I.2 ámbito de actuación sobre ortofoto y afecciones
I.3 topográfico, estructura de la propiedad y preexistencias
I.4 infraestructuras existentes

**II.O planos de ordenación**

O.1 reordenación de usos resultante
O.2 usos del suelo resultante (sustituye plano de ordenación del PGOU vigente en el ámbito afectado)
O.3 infraestructuras necesarias para la nueva ordenación



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 27 de 125
Página 60 de un total de 185




| CLASE DE SUELO: URBANO | | | |
|---|---|---|---|
| PARCELA | CALIFICACIÓN | | SUPERFICIE |
| Ⓐ | MC1 | Manzana Cerrada tipo 1 | 1.326,00 m² |
| Ⓑ | Ese | Equipamiento sin especificar | 1.326,00 m² |
| | | | 2.652,00 m² |

moleón ESTUDIO DE ARQUITECTURA

**INNOVACIÓN PARA REORDENACIÓN DE USOS EQUIPAMENTAL Y RESIDENCIAL EN SUELO URBANO DE CHURRIANA DE LA VEGA, C/DERECHOS HUMANOS Y C/TOLEDO**

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHURRIANA DE LA VEGA. Promotor**


EVA MOLEÓN PAIZ
arquitecto colegiado nº 3.284
eva@estudiomoleon.com 958-405451

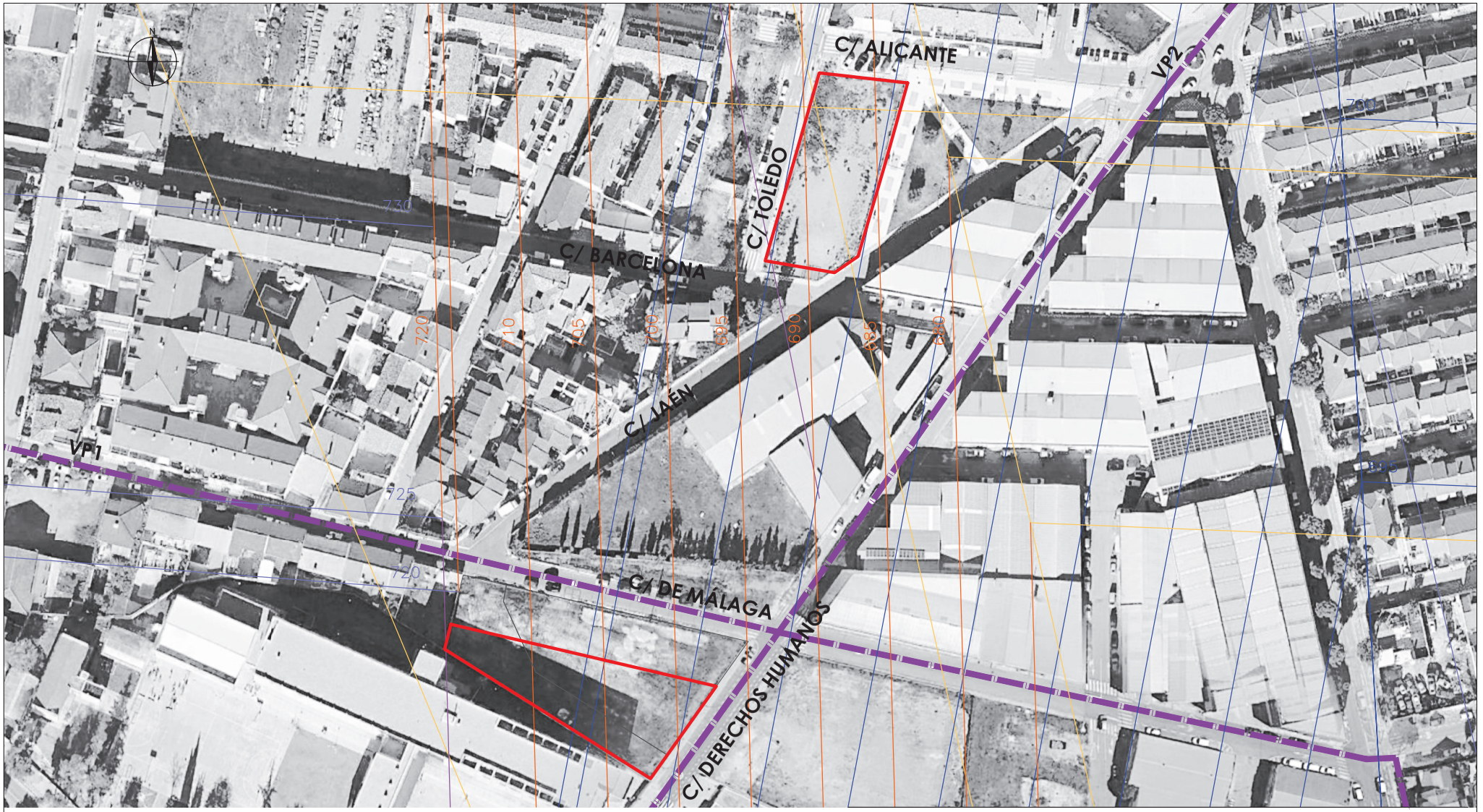

**ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN SOBRE PLANEAMIENTO VIGENTE**

julio-2025

3.28/22

E: 1/1000

**I1**




ÁMBITO DE ACTUACIÓN

| AFECCIONES | SIMBOLOGÍA |
|---|---|
| VÍAS PECUARIA (SERVIDUMBRE 6-8 m) | VP1 COLADA DE LA GLORIA<br>VP2 COLADA DE GABIA LA CHICA A GRANADA |
| SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AERÓDROMO MILITAR DE ARMILLA | SUPERFICIE DE APROXIMACIÓN Y DESPEGUE<br>SUPERFICIE DE TRANSICIÓN<br>SUPERFICIE OPERATIVA VASIS<br>SUPERFICIE LIMITACIÓN DE ALTURAS DEL GONIO |

moleón ESTUDIO DE ARQUITECTURA

# INNOVACIÓN PARA REORDENACIÓN DE USOS EQUIPAMENTAL Y RESIDENCIAL EN SUELO URBANO DE CHURRIANA DE LA VEGA, C/DERECHOS HUMANOS Y C/TOLEDO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHURRIANA DE LA VEGA. Promotor

EVA MOLEÓN PAIZ
arquitecto colegiado nº 3.284
eva@estudiomoleon.com 958-405451

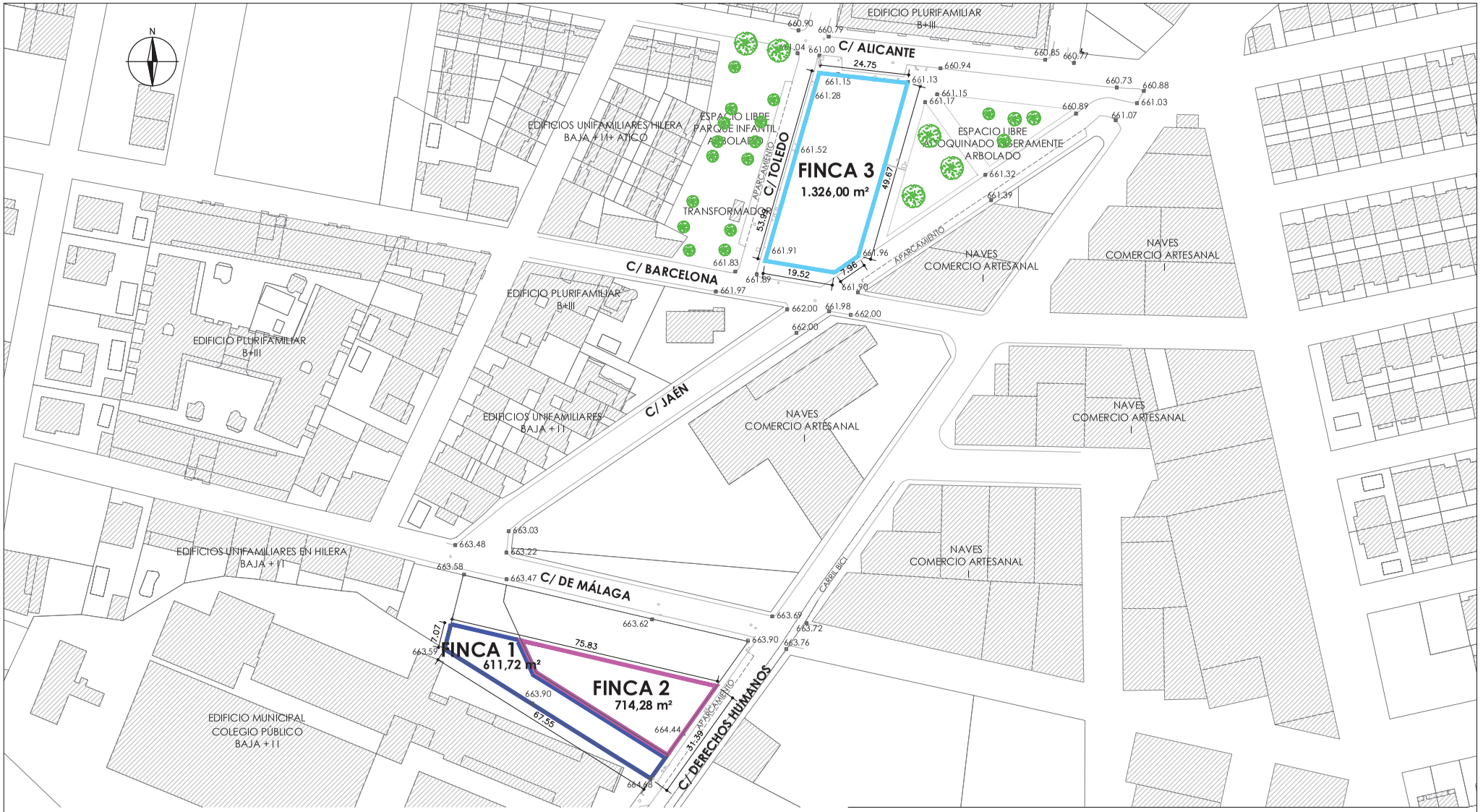
julio-2025

3.28/22

E: 1/1000

## ÁMBITO DE ACTUACIÓN SOBRE ORTOFOTO Y AFECCIONES

I2




| MANZANA | FINCA/ REGISTRO CATASTRAL O Nº INVENTARIO | TITULAR | SUPERFICIES | |
|---|---|---|---|---|
| C/DERECHOS HUMANOS | FINCA 1 3312115VG4131A0001SD PARCIAL | - | 611,72 m² | 1.326,00 m² |
| | FINCA 2 3413501VG4131C0001KI PARCIAL | - | 714,28 m² | |
| C/TOLEDO | FINCA 3 Nº27 INVENTARIO 3311401VG4131A | EXCMO. AYUNTAMIENDO CHURRIANA DE LA VEGA | 1.326,00 m² | |
| | | | 2.652,00 m² | |

**INNOVACIÓN PARA REORDENACIÓN DE USOS EQUIPAMENTAL Y RESIDENCIAL EN SUELO URBANO DE CHURRIANA DE LA VEGA, C/DERECHOS HUMANOS Y C/TOLEDO**

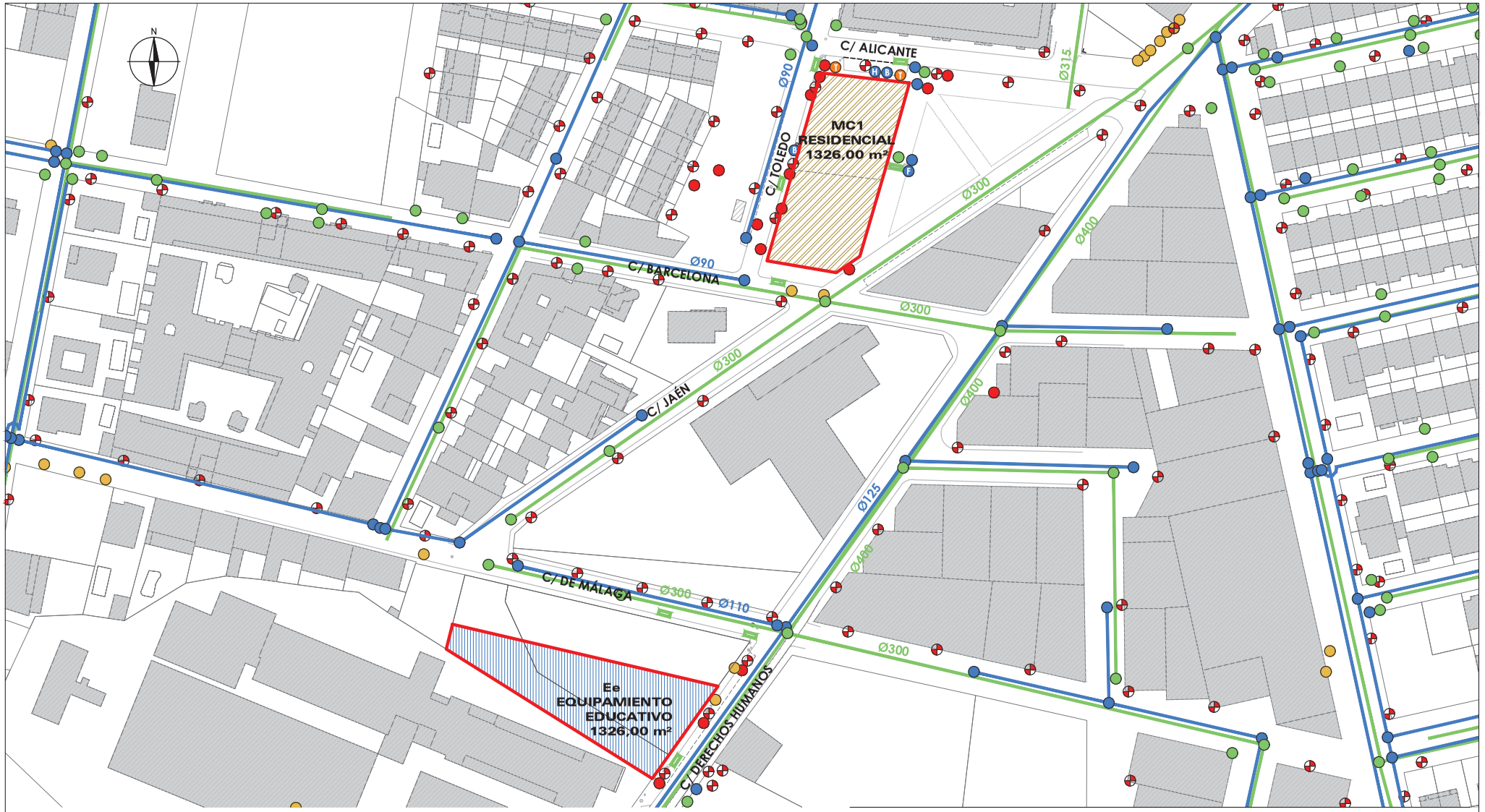
**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHURRIANA DE LA VEGA. Promotor**

moleón ESTUDIO DE ARQUITECTURA


**EVA MOLEÓN PAIZ**
arquitecto colegiado nº 3.284
eva@estudiomoleon.com 958-405451


**TOPOGRÁFICO, ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y PREEXISTENCIAS**

julio-2025
3.28/22
E: 1/1000
**I3**




| SIMBOLOGÍA SANEAMIENTO Y PLUVIALES | |
|---|---|
| | RED SANEAMIENTO EXISTENTE |
| | POZO EXISTENTE |
| | ARQUETA PLUVIALES |
| **SIMBOLOGÍA ALUMBRADO PÚBLICO** | |
| | FAROLA EXISTENTE |
| **SIMBOLOGÍA SUMINISTRO ELÉCTRICO** | |
| | ARQUETA ACOMETIDA EXISTENTE |
| **SIMBOLOGÍA TELECOMUNICACIONES** | |
| T | ARQUETA TELEFONÍA EXISTENTE |

| SIMBOLOGÍA ABASTECIMIENTO | |
|---|---|
| | RED ABASTECIMIENTO EXISTENTE |
| H | HIDRANTE EXISTENTE |
| B | BOCA DE RIEGO EXISTENTE |
| | ARQUETA EXISTENTE |
| F | FUENTE EXISTENTE |
| **SIMBOLOGÍA OTROS** | |
| | RECOGIDA DE RESIDUOS URBANOS |

moleón
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

# INNOVACIÓN PARA REORDENACIÓN DE USOS EQUIPAMENTAL Y RESIDENCIAL EN SUELO URBANO DE CHURRIANA DE LA VEGA, C/DERECHOS HUMANOS Y C/TOLEDO

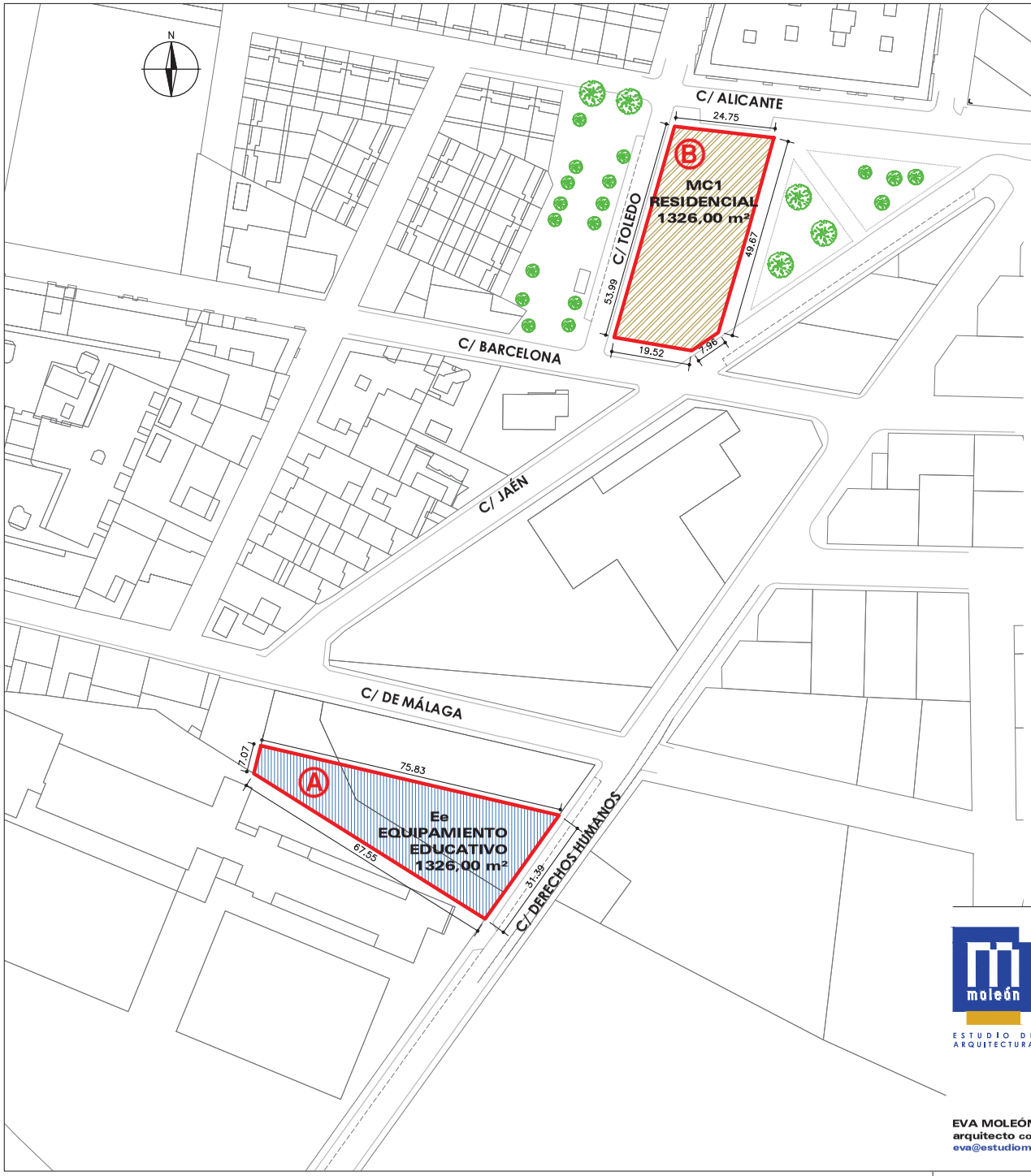
**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHURRIANA DE LA VEGA. Promotor**


**EVA MOLEÓN PAIZ**
arquitecto colegiado nº 3.284
eva@estudiomoleon.com 958-405451


julio-2025
3.28/22
E: 1/1000

## INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

I4




DETERMINACIONES INNOVACIÓN

| Parcela | Superficie | Localización | Uso pormenorizado -tipología | Condiciones de ordenación pormenorizada |
|---|---|---|---|---|
| A | 1.326 m² | C/Derechos Humanos | **Equipamiento educativo (Ee)** | Las condiciones urbanísticas de la edificación serán las de la ordenanza de edificación asignada a su entorno más próximo, en cuanto a edificabilidad, ocupación y altura máxima.<br>Se asimila a la tipología MC1. |
| | | | | Posición libre dentro de la parcela, adaptada al destino de ampliación de Centro educativo existente. |
| | | | | Se construirá un cerramiento para la parcela |
| B | 1.326 m² | C/Derechos Humanos | **Residencial: Manzana cerrada tipo I (MC1)** | Parcela mínima:<br>-Vivienda plurifamiliar: 250 m²<br>-Vivienda unifamiliar: 125 m² |
| | | | | Frente mínimo fachada: 7,50 m |
| | | | | Alineaciones: sin retranqueos y adosadas |
| | | | | Ocupación:<br>-Sobre rasante: 80%<br>-Bajo rasante: 100% |
| | | | | Altura: B+2, con retranqueo de última planta de 3,00 m respecto fachada y patios |
| | | | | Edificaciones sobre altura: ocupación máxima 30%, consume edificabilidad y atiende a determinaciones del art. 10.4 PGOU |
| | | | | Edificabilidad: 2,2 m²t/m²s |
| | | | | Aparcamientos: 1 plaza por vivienda ó 100 m²t |
| | | | | Resto de condiciones según normativa PGOU Churriana de la Vega |
| | | | | Se construirá un cerramiento para la parcela |

Superficie total del ámbito objeto de la innovación: 2.652 m²

Cargas y observaciones:
- Evaluación ambiental
- Evaluación de impacto en salud
- Cumplimiento decreto accesibilidad

Desarrollo y gestión:
- Iniciativa: pública

moleón ESTUDIO DE ARQUITECTURA

# INNOVACIÓN PARA REORDENACIÓN DE USOS EQUIPAMENTAL Y RESIDENCIAL EN SUELO URBANO DE CHURRIANA DE LA VEGA, C/DERECHOS HUMANOS Y C/TOLEDO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHURRIANA DE LA VEGA. Promotor

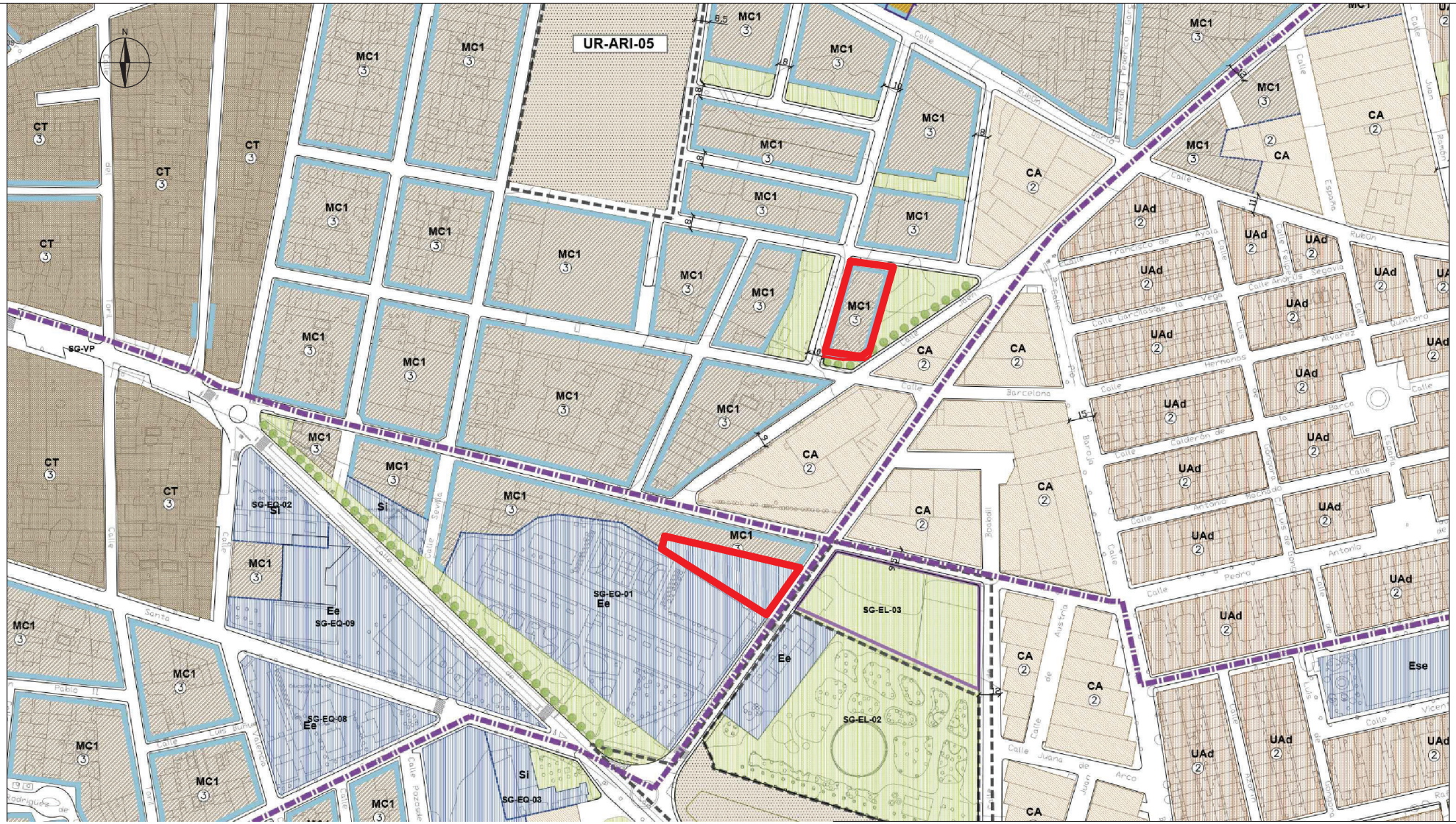
julio-2025

3.28/22

E: 1/1000

EVA MOLEÓN PAIZ
arquitecto colegiado nº 3.284
eva@estudiomoleon.com 958-405451

REORDENACIÓN DE USOS RESULTANTE **O1**




| CLASE DE SUELO: URBANO | |
|---|---|
| CALIFICACIÓN | |
| MC1 | Manzana Cerrada tipo 1 |
| Ee | Equipamiento educativo |

moleón
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

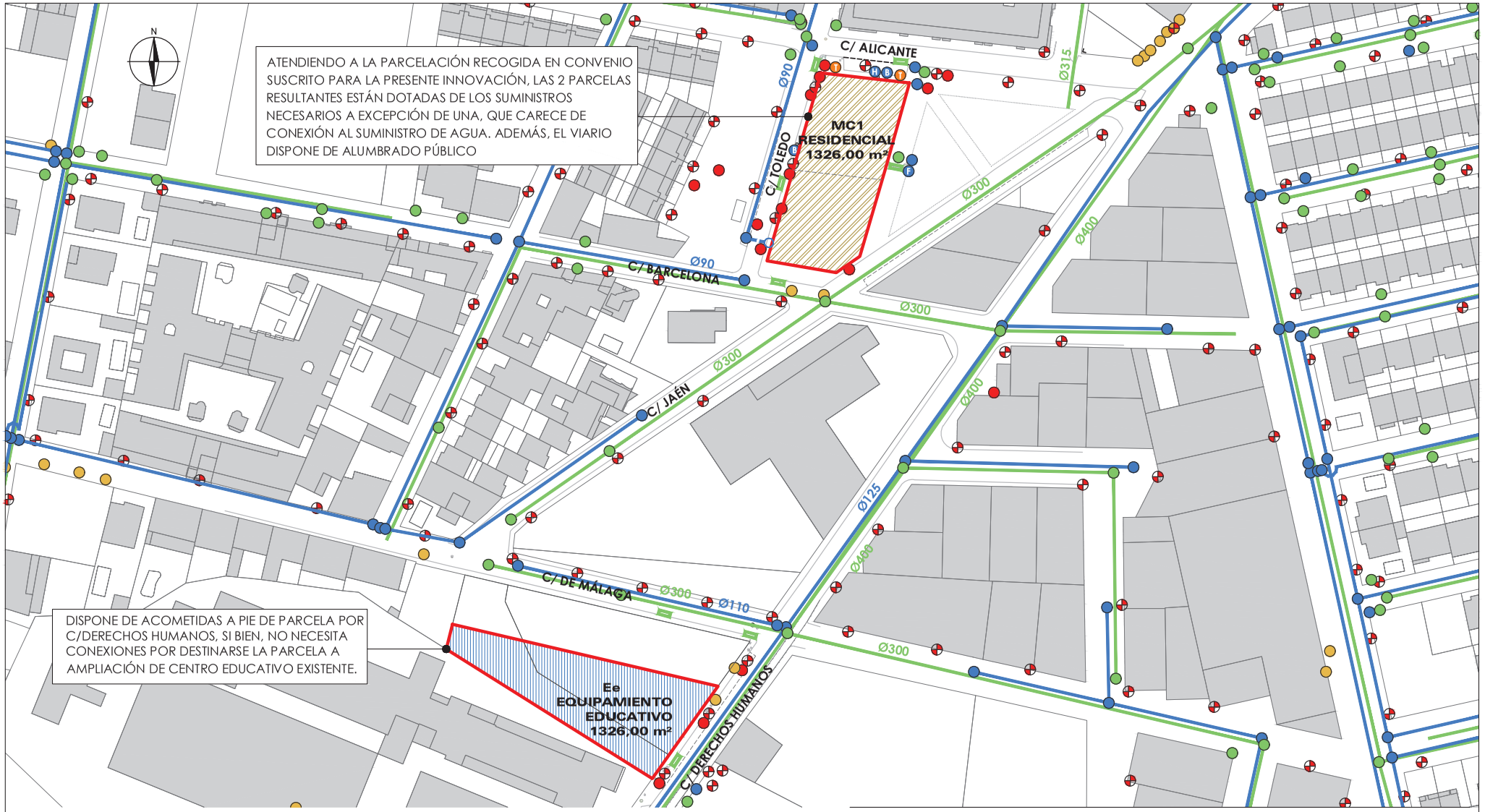
# INNOVACIÓN PARA REORDENACIÓN DE USOS EQUIPAMENTAL Y RESIDENCIAL EN SUELO URBANO DE CHURRIANA DE LA VEGA, C/DERECHOS HUMANOS Y C/TOLEDO

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHURRIANA DE LA VEGA. Promotor**


EVA MOLEÓN PAIZ
arquitecto colegiado nº 3.284
eva@estudiomoleon.com 958-405451


## USOS DEL SUELO RESULTANTE
(SUSTITUYE PLANO ORDENACIÓN PGOU VIGENTE EN EL ÁMBITO AFECTADO)

julio-2025
3.28/22
E: 1/1000
**O2**




| SIMBOLOGÍA SANEAMIENTO Y PLUVIALES | |
|---|---|
| | RED SANEAMIENTO EXISTENTE |
| | POZO EXISTENTE |
| | ARQUETA PLUVIALES |
| **SIMBOLOGÍA ALUMBRADO PÚBLICO** | |
| | FAROLA EXISTENTE |
| **SIMBOLOGÍA SUMINISTRO ELÉCTRICO** | |
| | ARQUETA ACOMETIDA EXISTENTE |
| **SIMBOLOGÍA TELECOMUNICACIONES** | |
| T | ARQUETA TELEFONÍA EXISTENTE |

| SIMBOLOGÍA ABASTECIMIENTO | |
|---|---|
| | RED ABASTECIMIENTO EXISTENTE |
| H | HIDRANTE EXISTENTE |
| B | BOCA DE RIEGO EXISTENTE |
| | ARQUETA EXISTENTE |
| F | FUENTE EXISTENTE |
| | ACOMETIDA PROYECTADA |
| **SIMBOLOGÍA OTROS** | |
| | RECOGIDA DE RESIDUOS URBANOS |

moleón
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

# INNOVACIÓN PARA REORDENACIÓN DE USOS EQUIPAMENTAL Y RESIDENCIAL EN SUELO URBANO DE CHURRIANA DE LA VEGA, C/DERECHOS HUMANOS Y C/TOLEDO

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHURRIANA DE LA VEGA. Promotor**


**EVA MOLEÓN PAIZ**
arquitecto colegiado nº 3.284
eva@estudiomoleon.com 958-405451


## INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS PARA LA NUEVA ORDENACIÓN

julio-2025
3.28/22
E: 1/1000
**O3**

## III. memoria económica

La legislación aplicable a este apartado establece lo que sigue:

**a. Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**

Artículo 62. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

**b. Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**

Artículo 85. Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística.

1. En los términos del artículo 62 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos: a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

4º. Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.

3. Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:

a) Una memoria de sostenibilidad económica con el siguiente contenido:

1º. El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

2º. La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

b) Una memoria de viabilidad económica con el siguiente contenido:

1º. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.
La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025 | CVE: BOP-GRA-2025-219011 | Página 35 de 125 | Página 68 de un total de 185

y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

2º. Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

3º. El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de ésta, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

4º. El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

5º. La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

c. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:
a), b), c), d) y e) (Anuladas).

Téngase en cuenta que se declaran inconstitucionales y nulas las letras a), b), c), d) y e) del apartado 5, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre. Ref. BOE-A-2018-605



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 36 de 125
Página 69 de un total de 185

De la aplicación a la presente innovación de los preceptos invocados resulta lo que sigue:

**ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**. La legislación aplicable establece la necesidad de incluir un Estudio Económico-Financiero, en los casos que proceda, …. En el presente caso, NO resulta necesario la inclusión de este Estudio, de una parte porque la innovación opera sobre suelo urbano ya urbanizado que cuenta con todos los servicios, de otra porque la innovación no lleva aparejada operación de transformación urbanística alguna más allá del cambio de uso, es decir, la innovación no lleva aparejada ninguna obra de urbanización y por tanto no se va a acometer inversión de naturaleza alguna, excepción hecha de la ejecución material de una acometida de abastecimiento de agua, cuyo importe puede estimarse en la cantidad aproximada de 1.400 €, que va a ser realizada por el Ayuntamiento de Churriana con medios propios y que por su escasa entidad no precisa realizar previsión alguna desde el punto de vista presupuestario.

**ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA**. Tal y como se establece en el artículo 4.2.f de la LISTA, entre los principios generales de ordenación a los que deben ajustarse las actuaciones urbanísticas se encuentra el referente a la viabilidad económica, para el que establece: "todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento". Quiere esto decir que, en el caso de la iniciativa pública no es de aplicación ya que lo que se propone se considera un servicio público a disposición del ciudadano, sin repercusión de ingresos de ningún tipo. Cualquier operación de planeamiento de carácter público como la que se pretende en esta innovación no se realiza con carácter ni finalidad lucrativa alguna (al igual que el resto de obras públicas como la ejecución de carreteras, infraestructuras de servicios, ejecución de zonas verdes…), sino como una prestación o servicio al ciudadano, como contraprestación al pago de los impuestos que este realiza. Por este motivo, podemos concluir la innecesariedad de la realización del análisis de la viabilidad económica para la Innovación que nos ocupa, dado su carácter y finalidad pública.
Por lo demás, la presente innovación no lleva aparejada actuación urbanizadora alguna, salvo la ejecución de una nueva acometida (por valor aproximado de 1.400 €) por lo que no se produce impacto alguno sobre la hacienda pública municipal del Ayuntamiento de Churriana. Tampoco se produce incremento de edificabilidad o densidad, no se introducen nuevos usos y no hay previsión de inversión alguna más allá de los 1.400 € que cuesta la ejecución de la nueva acometida que va a realizar el Ayuntamiento con medios propios, por lo que no se hace necesario previsión alguna al respecto.



BOP Página 70 de un total de 185 Página 37 de 125 CVE: BOP-GRA-2025-219011 Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025 Boletín Oficial de la Provincia Granada BOP

# IV. anexos

## anexo 1. Convenio urbanístico suscrito entre los propietarios del suelo



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 38 de 125
Página 71 de un total de 185

Ayuntamiento de Churriana de la Vega (Granada)

C.I.F. P-1806400-F · FAX 958 551 736 · TELF. 958 550 874 · PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 14 · CP 18194

## CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

En Churriana de la Vega (Granada), a veintiocho de marzo de dos mil veintitrés.

R E U N I D O S

DE UNA PARTE, Don **ANTONIO NARVÁEZ MORENTE**, con DNI n.º 74.638.921-B, en calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de CHURRIANA DE LA VEGA, con NIF n.º P-1806400-F, asistido del Secretario de la Corporación Don **JOSÉ JESÚS MONTOYA GUALDA**, con DNI n.º 24.293.870-M, para dar fe del acto, cuyos cargos y ejercicio resultan de la certificación que se incorpora al mismo, y

DE OTRA PARTE**, DON DANIEL LOZANO MEGÍAS,** mayor de edad, vecino de Armilla (Granada), con domicilio a estos efectos en c/ Pablo Neruda n.º 2, 1º-A y con D.N.I. nº 24.249.967-D; y **DOÑA MARÍA DEL ROSARIO FRANCO LOZANO**, mayor de edad,, vecina de Valencia, con domicilio a estos efectos en c/Grabador Enguianos n.º 44 y D.N.I. n.º 22.524412-Y.

Y DE OTRA**, DON GABRIEL LÓPEZ SOTO,** mayor de edad, vecino de Churriana de la Vega (Granada), con domicilio a estos efectos en c/ Clara Campoamor n.º 1,y con D.N.I. nº 24.084366-P.

I N T E R V I E N E N

**DON ANTONIO NARVAEZ MORENTE** en nombre y representación del Ayuntamiento de Churriana de la Vega (Granada), según determina la Ley 7/85 de Bases del Régimen Local.

Página 72 de un total de 185
Página 39 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

Ayuntamiento de Churriana de la Vega (Granada)

C.I.F. P-1806400-F · FAX 958 551 736 · TELF. 958 550 874 · PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 14 · CP 18194

Don **JOSÉ JESÚS MONTOYA GUALDA**, también por razón del cargo y para dar fe del acto, de acuerdo con lo preceptuado en el art. art. 3.2 i) del R.D. 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional.

**DON DANIEL LOZANO MEGÍAS** y **DOÑA MARÍA DEL ROSARIO FRANCO LOZANO** en su propio nombre y derecho.

Y **DON GABRIEL LÓPEZ SOTO** como administrador único y en representación de GAESMA Y LUSAJU ADMINISTRACIÓN Y GESTION S.L., sociedad constituida en escritura autorizada por el Notario de Granada D. Manuel Rojas García-Creus con fecha 13 de agosto de 2015 e inscrita en el Registro Mercantil de Granada al Tomo 1571, Folio 65, Hoja GR-47481, inscripción 1ª.

Las partes, en sus respectivas calidades se reconocen mutuamente capacidad bastante para otorgar el presente documento y a tal fin:

**E X P O N E N**

I.- DON DANIEL LOZANO MEGÍAS y DOÑA ROSARIO FRANCO LOZANO son propietarios proindiviso de la siguiente finca: URBANA. Solar sito en Churriana de la Vega, Granada, en su calle Málaga, donde se demarca con el número veintidós. Tiene una extensión superficial mil seiscientos siete metros cuadrados. Linda: al frente, con su calle,; derecha y fondo, con parcela con el número 20(B) de calle Málaga, con Referencia Catastral 3312115VG4131A0001SD; e izquierda, vía pública. Constituye la parcela catastral 3413501VG4131C0001KI. Inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 6 de Granada al Tomo 2473, Libro 287,Folio 197, inscripción 2ª. Como DOCUMENTO NUMERO UNO se acompaña nota simple de la citada parcela.

**II.-** GAESMA Y LUSAJU ADMINISTRACION Y GESTIÓN S.L. es propietario de la siguiente finca: URBANA. Parcela de terreno sita en el pago de Los Llanos, término municipal de Churriana de la Vega, con una superficie de ochocientos veinticuatro metros y veintiséis decímetros cuadrados, que linda: Al Norte, finca de Don Manuel Lozano López y calle Málaga; al Este,

Página 73 de un total de 185
Página 40 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

finca de Don Manuel Lozano López y calle Derechos Humanos; al Sur, terrenos segregados que fueron donados a El Estado, y al Oeste, actualmente Francisco Hueso Contreras – Porción segregada de esta finca e inscrita bajo el número 19778-. Constituye la parcela catastral 3312115VG4131A0001SD. Inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 6 de Granada al tomo 2265, Libro 215, Folio 189, inscripción 4ª. Como DOCUMENTO NUMERO DOS se acompaña nota simple de la mencionada parcela.

**III.-** Las fincas indicadas en los expositivos I y II se encuentran clasificadas en el Planeamiento Municipal vigente como suelo urbano de uso residencial, bajo las determinaciones urbanísticas que figuran en las fichas de condiciones urbanísticas que se incorporan al presente documento formando parte indisoluble del mismo, como DOCUMENTOS NUMEROS TRES y CUATRO.

**IV**.- El Ayuntamiento de Churriana de la Vega por su parte, es propietario de una parcela de equipamiento próxima a la parcela de equipamiento actualmente destinada a Centro Docente (Instituto Federico García Lorca) así como a los terrenos propiedad de GAESMA Y LUSAJU ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN S.L. y de los Sres. LOZANO MEGÍAS y FRANCO LOZANO colindantes al aludido centro docente. La descripción de dicha parcela es la siguiente: Parcela destinada a suelo dotacional público, con una superficie de 1.326 metros cuadrados, que linda: Al norte, al vial II(actualmente calle Alicante); al Sur, confluencia de las calles Barcelona y Sevilla; al Este, espacio destinado a parques y jardines en su manzana; y al Oeste Vial I(actualmente calle Toledo). Inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 6 de Granada, al tomo 1989, Libro 167, Folio 28, Finca 12487, inscripción 1ª. Como DOCUMENTO NUMERO CINCO se acompaña nota simple de la citada parcela.

**V.-** Entre los objetivos del Ayuntamiento de Churriana de la Vega está el mejorar la CAPACIDAD Y FUNCIONALIDAD de las dotaciones y equipamientos municipales a fin de que éstos puedan servir en las mejores condiciones al interés general por el que debe velar el Ayuntamiento.

**VI**.- A la vista de lo expuesto y con la finalidad de mejorar el equipamiento docente en el que se ubica el Instituto Federico García Lorca, se

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 41 de 125
Página 74 de un total de 185

hace necesario el cambio de USO de las parcelas a que se refiere el presente documento, lo que permitiría lograr un beneficio mutuo:

- El municipio de Churriana de la Vega vería mejorada la CAPACIDAD y FUNCIONALIDAD de la parcela destinada a equipamiento docente en la que se ubica el Instituto Federico García Lorca, permitiendo su AMPLIACION para dar respuesta a las nuevas necesidades educativas del municipio.

- Los propietarios de los terrenos a que se refiere el expositivo I y II del presente instrumento verían materializados los derechos urbanísticos afectados por este convenio en un suelo próximo a su ubicación actual y con una morfología más adecuada para la implantación del uso residencial.

**VII.-** En base a lo expuesto y conforme a lo prevenido en los artículos 9.3.b), 115.1.b), 116.1 y concordantes de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los comparecientes suscriben el presente convenio de planeamiento y ejecución para posibilitar la AMPLIACION DEL EQUIPAMIENTO DOCENTE en el que se ubica el Instituto Federico García Lorca a que se refiere el presente instrumento, el cual se regirá por las siguientes:

## ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-** OBJETO:

Atiende el presente convenio a la consecución de los objetivos siguientes:

A) PLANEAMIENTO: La Innovación del Plan General de Ordenación Urbana de Churriana de la Vega, incluida la tramitación ambiental previa, sin incremento de edificabilidad y bajo las condiciones que se incorporan en la propuesta que adjunto se acompaña, siendo firmada de conformidad por las partes, consistente en:

- Documento justificativo del cambio de uso y condiciones urbanísticas.

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 42 de 125
Página 75 de un total de 185

del territorio de Andalucía, así como lo prevenido en el art. 9.8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Conforme establece la legislación expuesta el contenido del presente convenio solo podrá vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación, y en ningún caso vincularán a la Administración Pública en el ejercicio de sus potestades.

**TERCERA.- ÁMBITO**

El ámbito de este convenio coincide con el de las parcelas de suelo en las que se localizan el equipamiento docente en el que se ubica el Instituto Federico García Lorca, el equipamiento municipal y las propiedades de GAESMA Y LUSAJU ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN S.L. y de los Sres. LOZANO MEGÍAS y FRANCO LOZANO.

**CUARTA.-** OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE CHURRIANA DE LA VEGA:

1.- Incoar expediente de innovación del Plan General de Ordenación Urbana, incluida la tramitación ambiental previa, en el plazo de 30 días desde la aprobación definitiva del presente instrumento. Esta obligación comporta la presentación de todos cuantos documentos principales, accesorios, modificaciones y copias resulten necesarios.

2.- Incoar expediente de proyecto de reparcelación que recoja la nueva adjudicación de las parcelas resultantes de la innovación del Plan General de Ordenación Urbana a que se refiere el antecedente anterior, en el plazo de 30 días siguientes a la aprobación definitiva de dicha innovación.

3.- El Ayuntamiento se compromete a impulsar la tramitación de ambos instrumentos a la mayor brevedad posible.

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 43 de 125
Página 76 de un total de 185

- Planos que contienen la propuesta y la imagen final resultante.

Todo ello con la finalidad de lograr la AMPLIACION DEL EQUIPAMIENTO DOCENTE en el que se ubica el Instituto Federico García Lorca y una mejor FUNCIONALIDAD del mismo, todo ello a través del cambio de USO de las parcelas a que se refiere este convenio.

B) GESTION: La elección del sistema de actuación y su puesta en marcha. El sistema de actuación será el de COOPERACION, el cual se concreta en los términos siguientes:

1.- El desarrollo de la actividad de gestión requiere únicamente la tramitación del instrumento siguiente:

- La elaboración de proyecto de reparcelación que recoja el cambio de USO y demás determinaciones urbanísticas de ambas parcelas y su adjudicación atendiendo al cambio de naturaleza y aprovechamiento urbanístico resultado de la innovación.

2.- No resulta necesario tramitar proyecto de urbanización ni ejecutar las obras de urbanización por haber sido cumplidos ya dichos deberes urbanísticos, todo ello sin perjuicio de las posibles modificaciones que deban llevarse a cabo en las instalaciones y acometidas que dan servicio a ambas parcelas según las prescripciones que al efecto determinen los Servicios Técnicos Municipales.

**SEGUNDA.-** NATURALEZA JURIDICA:

El presente documento tiene naturaleza jurídico-administrativa, de carácter urbanístico y en consecuencia se otorga al amparo de lo prevenido en el art. 86 la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, 47 y ss. de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; en relación con lo prevenido el art. 9.3.b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 44 de 125
Página 77 de un total de 185

C.I.F. P-1806400-F · FAX 958 551 736 · TELF. 958 550 874 · PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 14 · CP 18194

4.- El Ayuntamiento se compromete a expedir certificación administrativa a los efectos de obtener la titulación e inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación a que se refiere el ordinal 2 de la presente estipulación.

5.- Realizar las actuaciones que resulten necesarias para garantizar la inscripción en el Registro de la Propiedad del proyecto de reparcelación a que se refiere el ordinal anterior.

6.- Atender y costear las posibles modificaciones de las instalaciones y servicios de las parcelas resultantes de su titularidad conforme a las prescripciones técnicas de los Servicios Técnicos Municipales.

7.- Atender y costear la redacción de toda la documentación necesaria para el buen desarrollo y cumplimiento de la finalidad del presente convenio.

8.- Dar cumplimiento al resto de las obligaciones urbanísticas derivadas del planeamiento municipal y de la L.I.S.T.A en lo que afecte al Ayuntamiento.

**QUINTA.-** OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS:

1.- Prestar conformidad al cambio de uso y condiciones de ordenación que se contienen en el presente instrumento y que serán las que se incorporen en la innovación de planeamiento que se compromete a tramitar el Ayuntamiento de Churriana de la Vega, aceptando su contenido y resultado siempre que éste responda al contenido del presente instrumento.

2.- Prestar conformidad al proyecto de reparcelación que se tramite por el Ayuntamiento derivado de las obligaciones asumidas por el presente instrumento, aceptando su contenido y resultado siempre que éste responda al contenido del presente instrumento.

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 45 de 125
Página 78 de un total de 185

3.- Aportar cuanta documentación resulte necesaria para la correcta tramitación tanto de la innovación de planeamiento, como del proyecto de reparcelación hasta lograr su inscripción en el registro de la propiedad.

4.- Realizar las actuaciones necesarias para la adecuada depuración física y jurídica de los terrenos de su propiedad, en orden a garantizar que se cumple en tiempo y forma con la finalidad del presente instrumento. Los gastos derivados de tales operaciones serán asumidos por los propietarios en la medida en la que los mismos resulten necesarios para que el Ayuntamiento reciba los terrenos libres de cargas y gravámenes y con pleno acceso al registro de la Propiedad. Igual obligación incumbe de manera recíproca al Ayuntamiento de Churriana de la Vega.

5.- Colaborar con el Ayuntamiento en cuanto esté a su alcance, tanto en la fase de planeamiento como en la de gestión para agilizar la tramitación administrativa al máximo, para garantizar la finalidad que se pretende.

6.- Atender y costear las posibles modificaciones de las instalaciones y servicios de las parcelas resultantes de su titularidad conforme a las prescripciones técnicas de los Servicios Técnicos Municipales.

7.- Dar cumplimiento al resto de las obligaciones urbanísticas derivadas del planeamiento municipal y de la L.I.S.T.A en lo que afecte a los propietarios.

**SEXTA.- CONFORMIDAD DE LAS PARTES**

Las partes dejan constancia de su expresa conformidad con el contenido del presente convenio urbanístico, así como con las obligaciones derivadas del mismo, especialmente en lo que se refiere a la observancia en el cumplimiento de plazos y a la celeridad en la tramitación, todo ello conforme a la estructura competencial y obligacional que resulta de este documento para cada una de las partes, tanto en la iniciativa para la redacción de documentos, como en su tramitación y aprobación, requisitos IMPRESCINDIBLES para lograr la finalidad que se pretende en tiempo y forma.

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025 | CVE: BOP-GRA-2025-219011 | Página 46 de 125 | Página 79 de un total de 185

**SEPTIMA.- EFICACIA DEL CONVENIO.**

El presente documento tendrá carácter de preconvenio, debiendo ser sometido a información pública de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica estatal, previamente a su aprobación por el Ayuntamiento. Conforme a lo prevenido en el artículo 9.4.5º de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el Acuerdo de aprobación del mismo identificará a los otorgantes, señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, y será publicado en los términos previstos en el artículo 83.2 de la citada Ley.

**OCTAVA.- DURACION DEL CONVENIO.**

La duración del Convenio queda fijada en cuatro años y su regulación se ajustará a los términos prevenidos en el art. 49 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

**NOVENA.- GASTOS.**

Los gastos correspondientes a la elaboración del presente convenio y los derivados de su ejecución serán satisfechos en su totalidad por el Ayuntamiento de Churriana de la Vega.

**DECIMA.- LEGISLACION SUPLETORIA.**

Dado el carácter jurídico administrativo del presente convenio urbanístico, en todo lo no previsto en el mismo, serán de aplicación las determinaciones de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; así como de la legislación urbanística vigente, especialmente las determinaciones de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la

BOP Página 80 de un total de 185 | Página 47 de 125 | CVE: BOP-GRA-2025-219011 | Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025 | Boletín Oficial de la Provincia Granada

sostenibilidad del territorio de Andalucía, así como del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

**DECIMO PRIMERA.- JURISDICCION.**

Para cuantas cuestiones pudieran surgir como consecuencia de la correcta interpretación y o aplicación del presente documento, ambas partes se someten expresamente a la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de los Tribunales de Granada.

En prueba de conformidad y a un solo efecto, se extiende y firma el presente documento por triplicado ejemplar en el lugar y fecha al principio indicados por las partes que lo suscriben.

EL ALCALDE

Fdo.: Antonio Narváez Morente

EL SECRETARIO

Fdo.: José Jesús Montoya Gualda

Fdo.: Daniel Lozano Megías

Fdo.: Rosario Franco Lozano

Fdo.: Gabriel López Soto

**anexo 2. Informe ambiental estratégico**



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 49 de 125
Página 82 de un total de 185

Junta de Andalucía

**Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul**

Delegación Territorial de Granada

**INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO**
**INNOVACIÓN PARA REORDENACIÓN DE LOS USOS EQUIPAMENTAL Y RESIDENCIAL EN SUELO URBANO DE CHURRIANA DE LA VEGA PARA AMPLIACIÓN DE INSTITUTO PÚBLICO DE EDUCACIÓN SECUNDARIA**
**(EXPEDIENTE EAE/2411/2023)**

El informe ambiental estratégico se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada, a efectos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

El informe ambiental estratégico podrá determinar si el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o por el contrario, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho Informe.

**1. MARCO NORMATIVO**

La evaluación ambiental estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorporó al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental mediante la modificación introducida por Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental regula en sus artículos 36, 37, 39 y 40 las determinaciones de aplicación al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

Conforme a lo establecido en el Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, corresponde a la Consejería de de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, el ejercicio de las competencias atribuidas a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de medio ambiente.

De conformidad con el Decreto 162/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, modificado por el Decreto 18/2024, de 29 de enero, así como la Disposición Adicional Tercera del Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificada por el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, es esta Delegación Territorial Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el Órgano ambiental competente para la instrucción y resolución de procedimientos en la provincia de Granada.

Atendiendo a lo anterior, le corresponde a esta Delegación Territorial la formulación del informe ambiental estratégico y su remisión al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

Avda/ Joaquina Eguaras, n.º 2-18013 Granada

Tlf: 958 14 52 00
svproamb.dtgr.csmaea@juntadeandalucia.es

## 2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

### 2.1. Objeto del instrumento de planeamiento urbanístico

El objeto de la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Churriana de la Vega es la reordenación de usos de tres parcelas de suelo urbano para permitir la ampliación del Instituto de Educación Secundaria (IES) Federico García Lorca, sin alterar la superficie de cada uno de los usos reordenados.

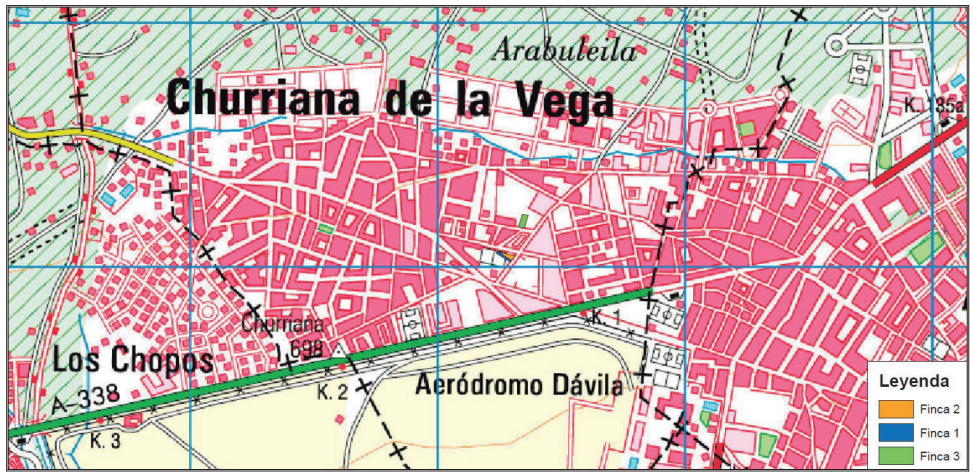


*Figura 4. Emplazamiento ámbito innovación.*



Página 84 de un total de 185
Página 51 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

Se propone intercambiar el uso de una parcela de titularidad municipal con uso equipamental, por otras dos parcelas privadas con uso residencial colindantes con el IES. Estas dos parcelas se afectan parcialmente al nuevo uso, en una superficie igual al de la parcela municipal, de 1.326 m².

Las fincas 1 y 2, con 611,72 m² y 714,28 m² respectivamente, de titularidad privada, forman parte de suelo clasificado como urbano y está calificado como residencial Manzana cerrada tipo I. La finca 1 linda al sur con equipamiento educativo consolidado, instituto público de educación secundaria Federico García Lorca. La Finca 3, con 1326,00 m² y titularidad pública, forma parte de suelo clasificado como urbano y está calificado como equipamiento sin especificar.

Esta modificación no supone incremento de edificabilidad ni del número de viviendas, cambio de tipología o incremento del aprovechamiento urbanístico que impliquen nuevas dotaciones públicas.

**2.3. Estudio de Alternativas**

**Alternativa cero o mantenimiento del planeamiento**

Se expone que supone el mantenimiento de la situación actual, sin modificar el planeamiento vigente. Se descarta la selección de esta alternativa al estimar que impide la posibilidad de ampliación del Equipamiento Educativo, necesario para la población.

**Alternativa 1**

Consiste en la expropiación a terceros del suelo necesario para ampliar el Equipamiento Educativo. Se descarta esta opción por estimar que sería una solución gravosa para las arcas municipales.

**Alternativa 2 o alternativa seleccionada**

Plantea la modificación del planeamiento vigente mediante reordenación de usos actuales de equipamiento sin especificar y residencial, en el mismo barrio y sin que ello suponga una menor superficie de equipamientos, ni un incremento de la edificabilidad.

El documento argumenta que la reordenación de usos permite que se ubique el Equipamiento colindante al suelo ocupado actualmente por el Instituto de educación secundaria, que demanda la ampliación de suelo. El uso residencial se reordena en zona consolidada de uso residencial y rodeada de espacios libres.

Se selecciona esta alternativa al estimar que es la más adecuada a los objetivos, considerando que permite que se incremente la superficie de la parcela uso Equipamiento educativo para una mejor funcionalidad y asimismo:

- No se altera uso global
- No se reduce la superficie destinada a equipamientos
- No se incrementa edificabilidad
- No afecta a vivienda protegida
- Se ordena pormenorizadamente las parcelas resultantes
- Se establece un plan de etapas único.
- Y se refleja la sostenibilidad de la propuesta



Página 85 de un total de 185
Página 52 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

**Análisis de alternativas**

La alternativa seleccionada debe ser ambiental, técnica y legalmente viable. Para considerar viable la alternativa seleccionada, con anterioridad a su Aprobación Definitiva deben obtenerse los informes favorables del órgano competente en Urbanismo de la Junta de Andalucía, así como del Organismo de Cuenca sobre afección a dominio público hidráulico e inundabilidad.

**3. TRAMITACIÓN**

Con fecha de 16 de noviembre de 2023, el Ayuntamiento de Churriana de la Vega presenta en el Registro Telemático de esta Delegación solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la Innovación para la Reordenación de los usos Equipamental y Residencial en suelo urbano para ampliación de instituto público de educación secundaria. Se adjunta Avance, Memoria para el cribado de Valoración de Impacto en la Salud y Documento Ambiental Estratégico.

Acorde a lo indicado en la documentación aportada por el Ayuntamiento, la propuesta se corresponde con los instrumentos de planeamiento urbanístico recogidos en el vigente artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, estando sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

Analizada la documentación aportada, y según prevé el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, esta Delegación Territorial emitió, con fecha de 20 de noviembre de 2023, Resolución de admisión a trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Conforme a artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, con fecha de 21 de noviembre de 2023 se requieren informes y se efectúan consultas, para que, en el plazo de 45 días, se pronuncien sobre la propuesta de instrumento de planeamiento.

| RELACIÓN DE CONSULTADOS | Fecha respuestas recibidas |
|---|---|
| Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda | 29/12/2024 |
| Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural | - |
| Delegación Territorial de Igualdad, Políticas Sociales y Conciliación | - |
| Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte | 19/01/2024 |
| Delegación Territorial de Empleo, Formación, Trabajo Autónomo, Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades | - |
| Consejería de Salud y Consumo | 15/01/2024 |
| Confederación Hidrográfica del Guadalquivir | - |
| Diputación Provincial de Granada | - |
| Ecologistas en Acción | - |

Se remite copia de los anteriores informes al Ayuntamiento.

Concluido el trámite de consultas, de acuerdo con el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, procede formular informe ambiental estratégico y su remisión al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.



Página 86 de un total de 185
Página 53 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

## 4. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN Y DEL RESULTADO DE LAS CONSULTAS

### 4.1. Borrador del Plan y Documento Ambiental estratégico

El ámbito territorial de la presente Innovación de Planeamiento lo constituye suelo clasificado por el planeamiento como Suelo Urbano, situado en dos zonas diferenciadas; una zona más al sur respecto del centro urbano de Churriana de la Vega, identificadas como fincas 1 y 2, y otra zona más al noreste del mismo, identificada como finca 3.

| FINCA 1 | FINCA 2 |
|---|---|
| Ref. catastral: 3312115VG4131A0001SD<br>Uso: Urbano Residencial<br>Superficie: 611,72 m$^2$ | Ref. catastral: 3413501VG4131C0001KL<br>Uso: Urbano Residencial<br>Superficie: 714,28 m$^2$ |

*Figura 2. Características Finca 1 y 2*

Las fincas 1 y 2 son de suelo urbano de uso residencial en Manzana Cerrada de tipo I, mientras que la finca 3 se trata de suelo urbano de uso de sistema general de equipamiento sin especificar, encontrándose rodeado de zonas con espacios libres.

**FINCA 3**

Ref. catastral: 3415008VG413E0001WE

Uso: Urbano de uso general de equipamiento sin especificar

Superficie: 1.326 $m^2$

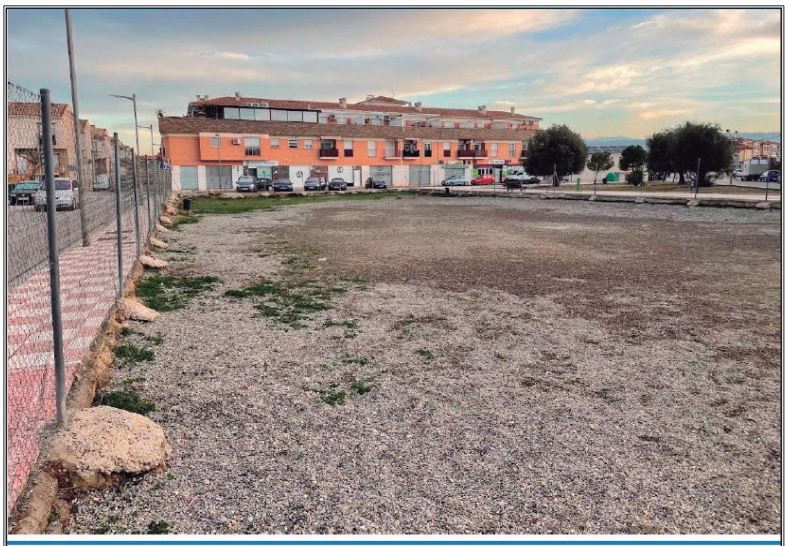


*Figura 3. Características Finca 3*



Página 88 de un total de 185
Página 55 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

El documento ambiental señala que existe afección sectorial con las servidumbres Aeronáuticas del aeródromo Militar de Armilla,lo que se tendrá en cuenta en los proyectos de edificación soluciones constructivas para minimizas la contaminación acústica que genera la proximidad del aeródromo militar de Armilla. En cuanto al mapa de sensibilidad acústica de la normativa vigente, indica que se cataloga el ámbito de actuación como un área levemente ruidosa.

Respecto a la posible afección de la propuesta en relación con el cambio climático, se señala que su reducida extensión, así como sus características, no hacen prevér impactos significativos.

Se asevera que la zona de estudio no se encuentra afectada por ningún cauce, careciendo de vegetación y fauna de relevancia ambiental. Tampoco se prevén afecciones negativas sobre vías pecuarias o el paisaje, que describe como urbano.

No se identican impactos negativos sobre la atmósfera, suelo, residuos, riesgos naturales o movilidad.

Señala que dada la ubicación sobre suelo urbano de la propuesta, esta no afecta a terrenos forestales ni espacios naturales protegidos.

**4.2. Resultado de las Consultas externas e internas**

Se analizan las posibles afecciones ambientales de la propuesta y su ajuste a la normativa y planeamiento ambiental de aplicación, atendiendo a la información disponible en esta Delegación Territorial y al resultado de las consultas efectuadas.

**4.2.1. Ordenación del territorio y urbanismo**

La respuesta a las consultas de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha de29 de diciembre de 2023, que se remite al Ayuntamiento, recoge lo siguiente:

- Los instrumentos de ordenación territorial que afectan al municipio, sin perjuicio del resto de planes sectoriales que deberán considerarse en la medida que le sean aplicables son el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA ) y el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG).
- Como instrumento de ordenación urbanística general vigente, el municipio cuenta con Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) aprobado parcialmente según acuerdo de la ComisiónProvincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) el 13/05/2015 y publicada la Normativa en el BOJA núm. 148 de 31/07/2015.
- Las actuaciones territoriales y urbanísticas se ajustarán al principio de desarrollo sostenible y a los principios generales de ordenación recogidos en el artículo 4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA). El artículo 37 dispone que los instrumentos de ordenación deberán incorporar un diagnóstico del paisaje de su ámbito, así como las determinaciones para preservar los paisajes y mejorar su calidad y percepción. En este mismo artículo se indica el contenido mínimo que deben tener estos diagnósticos del paisaje.
- Con el fin de procurar un desarrollo urbano y territorial sostenible, la ordenación urbanística promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, según los criterios recogidos en el artículo 61 LISTA.
- El artículo 86.1 de la LISTA determina que la innovación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, establecidos en los artículos 4 y 3 de la LISTA, respectivamente. El régimen de las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, se desarrolla reglamentariamente en el Capítulo III del Título IV del RG-LISTA.



Página 89 de un total de 185
Página 56 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

- -El artículo 86.1 de la LISTA establece, en relación a las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, que la modificación deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y, en su caso, de la proporción alcanzada entre la superficie de éstas y el aprovechamiento urbanístico.
- Conforme a los artículos 75.2.b y 78.4 de la LISTA, será necesario solicitar informe preceptivo a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda durante el trámite de información pública, tras la aprobación inicial.

**4.2.2. Salud**

La respuesta a las consultas del Servicio de Salud, de fecha de 15 de enero de 2024, que se remite al Ayuntamiento, recoge lo siguiente:

> *El documento inicial estratégico, presentado por la Administración promotora INCLUYE una identificación y valoración parcial de los potenciales impactos de la reordenación de los usos Equipamental y Residencial en suelo urbano de Churriana en la salud de la población. No obstante, la normativa vigente1 en materia de evaluación de impacto en salud es de aplicación a ese instrumento, siendo ese procedimiento el marco en el que este órgano administrativo efectuará con mayor eficacia la evaluación de sus potenciales efectos en la salud de la población.*
>
> *Por ello, se estima que puede continuarse con la tramitación del expediente de evaluación ambiental estratégica, si bien, conforme a lo previsto en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental deberá trasladarse a la Administración promotora este informe, que puede resultar de ayuda en el desarrollo del proceso de evaluación de impacto en salud del instrumento de ordenación y en la redacción del preceptivo documento de valoración de impacto en la salud (VIS).*

El Plan Andaluz para la Prevención de los Efectos de las Temperaturas excesivas sobre la Salud 2023 tiene como objetivo general el reducir el impacto sobre la salud de la población de las temperaturas de calor extremas, con continuidad desde el año 2004. Advierte que las últimas conclusiones de expertos sobre el cambio climático, siguen poniendo de manifiesto que el calentamiento global observado debido a dicho cambio es inequívoco, que los impactos del mismo están influyendo ya negativamente sobre muchos sistemas físicos y biológicos, y que estos efectos irán en aumento. Señala que en el periodo 1980-1997 se notificaron en Andalucía 172 muertes atribuibles a calor excesivo. Entre los principales factores de riesgo asociados con la exposición a olas de calor recoge la contaminación ambiental y el ambiente muy urbanizado.

Debe considerarse la contribución de los ajardinamientos y diseño de los Sistemas Generales sobre la salud ambiental, recurriendo a los mismos para implementar pavimentos y vegetación que disminuyan el efecto isla de calor y mejore la calidad atmosférica. Se deberá garantizar la seguridad de los ajardinamientos, promoviéndose la selección de especies vegetales poco alergénicas, con portes adecuados y resistentes.

**4.2.3. Espacios Naturales Protegidos, Montes y Vías Pecuarias**

Acorde a la información disponible en esta Delegación y la documentación aportada por el promotor, la propuesta no se localiza en ningún espacio protegido de la Red Natura 2000, al no estar declarado Zona de Especial Protección para las Aves, ni designado Lugar de Importancia Comunitaria ni Zona Especial de Conservación. Igualmente, tampoco se encuentra en ningún espacio natural protegido de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, de acuerdo con la Ley 2/1989, de 18 de julio, y demás congruente con ella. La Modificación tampoco afecta a montes públicos o terrenos forestales.

La respuesta a las consultas del Departamento de Vías Pecuarias, de fecha de 17 de enero de 2024, recoge lo siguiente;

*En lo relativo a vías pecuarias, tanto el Documento de avance, como el Documento ambiental señalan que "Los suelos integrados en el ámbito de la presente innovación, clasificados como suelo urbano, no están afectados por vías pecuarias y sus zonas de servidumbre. Si bien las Fincas 1 y 2 lindan con una vía pecuaria, la VP2 Colada de Gabia la Chica A Granada, la zona de servidumbre de anchura legal 6-8 m, corresponde al ancho de la calle Derechos Humanos y por lo tanto, afecta a la calle y no a las fincas"*

*Revisado el ámbito territorial del instrumento se comprueba que en el entorno del mismo se localiza el tramo urbano de la vía pecuaria "COLADA DE LA GLORIA", conforme al Proyecto de clasificación del municipio de Churriana de la Vega, aprobado por Orden Ministerial de 28/11/1969 (BOE 01/01/1970), en el que se determina una anchura de 10 metros para la misma.*

*Independientemente de las discrepancias identificadas en cuanto a trazado y anchura del tramo urbano de dicha vía pecuaria, entre la información contenida en el Documento Ambiental, el PGOU vigente y la disponible en este Departamento, y sin perjuicio de lo que se establezca en el procedimiento de deslinde o, en su caso, en el procedimiento establecido en la disposición adicional tercera Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se considera que la innovación propuesta no afectaría al dominio público pecuario, teniendo en cuanta la anchura de las calles adyacentes y que la actuación se desarrolla en su totalidad en suelo urbano, por lo que* ***se informa favorablemente*** *la innovación.*

**4.2.4. Biodiversidad, geodiversidad y paisaje**

La propuesta no afecta a Hábitats de Interés Comunitario, Georrecursos, ni a los ámbitos de Planes de Recuperación y Conservación de especies silvestres.

El diseño de las zonas verdes del ámbito debe fomentar la biodiversidad, potenciándose su capacidad de albergar múltiples especies de flora y fauna. Su gestión contribuirá al mantenimiento del patrimonio genético y la conservación de la diversidad biológica. En el ajardinamiento del ámbito deben considerarse las siguientes Estrategias y Planes para la mejora de la biodiversidad y paisaje;

- Orden PCM/735/2021, de 9 de julio, por la que se aprueba la Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas.
- Acuerdo de 12 de junio de 2018, del Consejo de Gobierno,que aprueba el Plan Director para la Mejora de la Conectividad Ecológica en Andalucía, una estrategia de infraestructura verde.
- Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.
- Estrategia Nacional para la Conservación de los Polinizadores, aprobada por la Conferencia Sectorial de Medio Ambiente de 21 de septiembre de 2020.
- Estrategia de Paisaje de Andalucía, aprobada en Consejo de Gobierno el 6 de marzo de 2012.
- Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana.
- Programa Ciudad sostenible de la Junta de Andalucía

Respecto al paisaje, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y su reglamento disponen que los instrumentos de ordenación deberán incorporar entre sus determinaciones un diagnóstico del paisaje de su ámbito, la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo urbano, así como las determinaciones para preservar los paisajes y mejorar su calidad y percepción.



Página 91 de un total de 185
Página 58 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

#### 4.2.5. Contaminación atmosférica

La regulación de la contaminación lumínica en Andalucía se rige por lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (RDEE). El régimen previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, para la contaminación lumínica es de aplicación a las instalaciones, dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía que, en su artículo 25 sobre planes y programas establece que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, la planificación territorial, los planes y actuaciones con incidencia territorial, así como el planeamiento urbanístico, deberán tener en cuenta las previsiones establecidas en este Reglamento, en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial en la delimitación de áreas de sensibilidad acústica, los mapas de ruido y planes de acción y en la declaración de servidumbres acústicas.

Según la Disposición transitoria tercera del Reglamento, hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas de sensibilidad acústica vendrán delimitadas por el uso característico de la zona, entendiendo por éste el uso que, correspondiéndose a uno de los establecidos en el Reglamento, suponga un porcentaje mayor al resto de usos considerados en dicha área.

El ayuntamiento, como órgano competente en la materia, velará porque se cumplan las prescripciones de la anterior normativa en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

#### 4.2.6. Economía Circular

Acorde al artículo 10 de la Ley 3/2023, de 30 de marzo, de Economía Circular de Andalucía, las Administraciones autonómica y local, en el ámbito de sus competencias, adoptarán las medidas oportunas para la integración efectiva en la planificación autonómica y local de los principios de la economía circular, tomando en consideración los objetivos y directrices marcados a nivel europeo, nacional y autonómico. En el desarrollo de nuevos planes sectoriales y de ordenación del territorio de la Junta de Andalucía y de los planes urbanísticos municipales, así como en las revisiones de instrumentos de planificación vigentes y su posterior desarrollo normativo, los objetivos y líneas estratégicas de estos planes tendrán en cuenta la aplicación de la circularidad.

En el artículo 67 de la anterior Ley, referente al “Ecodiseño y requisitos aplicables a la construcción” se dispone la creación y ordenación de las zonas verdes con el objetivo de mejorar el microclima local, la regulación de la temperatura y la humedad, y la disminución de la contaminación, así como la utilización de especies vegetales autóctonas con necesidades bajas de aporte de agua y especies con baja generación de residuos.

#### 4.2.7. Cambio Climático

El artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética Ley regula, con carácter básico, la consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, así como en las intervenciones en el medio urbano, en la edificación y en las infraestructuras del transporte, estableciendo que la planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático, perseguirán principalmente los siguientes objetivos:



Página 92 de un total de 185
Página 59 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

a. La consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático, en coherencia con las demás políticas relacionadas.
b. La integración, en los instrumentos de planificación y de gestión, de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.
c. La adecuación de las nuevas instrucciones de cálculo y diseño de la edificación y las infraestructuras de transporte a los efectos derivados del cambio climático, así como la adaptación progresiva de las ya aprobadas, todo ello con el objetivo de disminuir las emisiones.
d. La consideración, en el diseño, remodelación y gestión de la mitigación del denominado efecto «isla de calor», evitando la dispersión a la atmósfera de las energías residuales generadas en las infraestructuras urbanas y su aprovechamiento en las mismas y en edificaciones en superficie como fuentes de energía renovable"

La anterior normativa complementa a lo regulado en la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

Acorde a la Ley 8/2018, de 8 de octubre, debe considerarse que la arquitectura bioclimática proporciona beneficios ambientales, sociales y económicos, contribuyendo a la eficiencia energética, al confort de las instalaciones, a la integración paisajística y aumentando la resiliencia frente al cambio climático. En el diseño de las edificaciones se debe tener en cuenta las condiciones climáticas del emplazamiento y fomentar el aprovechamiento de los recursos naturales disponibles, como la luz, lluvia, vegetación adaptada al entorno… lo anterior atendería a lo regulado en la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, que promueve que el planeamiento contribuya a la optimización del aprovechamiento energético de los edificios.

En el desarrollo de la propuesta debe considerarse que, acorde a la anterior normativa, el planeamiento debe incluir la implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las zonas peatonales o aceras, salvo por cuestiones de interés general, proporcionando sombra continua durante la época estival, al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la biodiversidad y calidad paisajística, promover la movilidad sostenible, evitar el efecto "isla de calor", mejorar la calidad del aire y favorecer la adaptación al cambio climático.

En el ámbito se debe apostar por una jardinería sostenible, seleccionando alternativas en las que se minimice el consumo de energía, se optimice el consumo de agua, se generen pocos residuos, se eviten especies alergénicas y se limiten las emisiones de contaminantes, incluido ruidos.

Se recomienda la implementación de un plan de gestión del arbolado urbano y de las zonas verdes municipales, en el que se aborden las anteriores cuestiones, así como el adecuado tratamiento de los residuos vegetales, minimizando los perjuicios derivados de los mismos.

**4.2.8.Cultura**

La respuesta a las consultas del Servicio de Bienes Culturales, de fecha de 19 de enero de 2024, traslada que *"Examinada el área donde se va a efecturar la innovación y desde el ámbito que concierne a esta Administración, se informa que no hay inconveniente a su desarrollo en los términos planteados".*

**4.2.9. Dominio Público Hidráulico**

Tras la Aprobación Inicial de la propuesta se deberá obtener informe favorable del Organismo de Cuenca, preceptivo de acuerdo al artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en el que se haga un pronunciamiento expreso sobre si el planeamiento propuesto es compatible con el Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre y Policía; así como cual-

quier otro aspecto que sea de su competencia. Si el planeamiento comporta nuevas demandas de recursos hídricos, el citado informe se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos.

#### 4.2.10. Riesgos Naturales

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 3, sobre principios de desarrollo territorial y urbano sostenible, establece que "*En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a: … c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas".*

Para atender a lo dispuesto en la citada normativa se deberán obtener los informes sectoriales favorables de la administraciones competentes en Dominio Público Hidráulico.

## 5. CRITERIOS PARA DETERMINAR EL SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

Los criterios para determinar si un plan sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria a causa de sus posibles efectos significativos sobre el medio ambiente, se establecen en el anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. En el apartado primero del Anexo V los criterios se refieren a las características de los planes y programas. En el apartado segundo del Anexo se relacionan las características de los efectos y del área probablemente afectada.

Respecto de la afección a las características de los planes y programas, se deben analizar a las cuestiones específicamente recogidas en el apartado 1 del anexo, que se enumeran a continuación:

a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.
b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.
c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.
d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.
e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

Acorde al apartado 2 del Anexo, donde se recogen los criterios referentes a las características de los efectos y del área probablemente afectada, se deben valorar:

A. La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.
B. El carácter acumulativo de los efectos.
C. El carácter transfronterizo de los efectos.
D. Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).
E. La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).
F. El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:
   a) Las características naturales especiales.
   b) Los efectos en el patrimonio cultural.
   c) La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.
   d) La explotación intensiva del suelo.



Página 94 de un total de 185
Página 61 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

e) Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

Se considera que el Plan no influye de modo relevante en otros planes o programas, ni en la integración de consideraciones ambientales con objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible, ni en la implantación de legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

Acorde a las consultas realizadas no se identifican problemas ambientales significativos relacionados con el desarrollo del Plan. No se prevén afecciones relevantes sobre elementos con figuras de protección ambiental, ni resulta significativa la medida en que establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos. No obstante, la viabilidad ambiental se condiciona a los preceptivos informes favorables del Organismo de Cuenca y del órgano competente en Urbanismo.

En conclusión, mediante el cumplimiento de la legislación sectorial y del condicionado que se recoge en este informe ambiental estratégico, no se prevén impactos negativos relevantes relacionados con la implantación del Plan que determinen su posterior sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

**6. CONDICIONADO**

La Innovación objeto de este expediente deberá atender a los siguientes requisitos o condiciones:

A) Al pertenecer el municipio a la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, con anterioridad a la aprobación definitiva se deberá obtener informe favorable del Organismo de Cuenca, preceptivo de acuerdo al artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en el que se haga un pronunciamiento expreso sobre si el planeamiento propuesto es compatible con el Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre y Policía o zonas inundables; así como cualquier otro aspecto que sea de su competencia. Si el planeamiento comporta nuevas demandas de recursos hídricos, el citado informe se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos.

B) La alternativa seleccionada debe ser ambiental, técnica y legalmente viable. La propuesta final debe obtener informe favorable del órgano urbanístico autonómico, Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, acorde a lo regulado en el art. 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

C) En el diseño de la ampliación del centro educativo se debe considerar que acorde a la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía y Ley 3/2023, de 30 de marzo, de Economía Circular de Andalucía, el proyecto que se implante debe contribuir a la mejora de la habitabilidad, elevar la calidad paisajística, así como en lo posible la biodiversidad, promoviendo la movilidad sostenible, evitando el efecto “isla de calor” y favoreciendo la adaptación al cambio climático.

**7. PRONUNCIAMIENTO**

Por cuanto antecede, de acuerdo con el artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de



Página 95 de un total de 185
Página 62 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

diciembre, de Evaluación Ambiental, ésta Delegación Territorial, en el ámbito de sus competencias y a los solos efectos ambientales,

**DETERMINA**

Que la Innovación para la Reordenación de los usos Equipamental y Residencial en suelo urbano para ampliación de instituto público de educación secundaria en Churriana de la Vega, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos y condiciones establecidos en el Informe Ambiental Estratégico, que deberán atenderse en el documento que se presente para la Aprobación Definitiva.

Conforme a lo previsto en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, contra el presente informe ambiental estratégico no procede recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el plan o programa sometido al mismo.

Este informe ambiental estratégico se remitirá al Ayuntamiento y se hará público a través del Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

El informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del instrumento de planeamiento urbanístico.

EL DELEGADO TERRITORIAL
Manuel Francisco García Delgado



BOP
Página 96 de un total de 185
Página 63 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

**anexo 3. Valoración de impacto en salud**



BOP
Página 97 de un total de 185
Página 64 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

AYUNTAMIENTO DE CHURRIANA DE LA VEGA

# VALORACIÓN IMPACTO SALUD

## REORDENACIÓN DE USOS EQUIPAMENTAL Y RESIDENCIAL EN SUELO URBANO DE CHURRIANA DE LA VEGA, CALLES MÁLAGA Y TOLEDO CHURRIANA DE LA VEGA (GRANADA)

ENERO 2025

APREAM

**ASESORAMIENTO, PROYECTOS Y ESTUDIOS AMBIENTALES S.L**
C/Abeto s/n. Centro de Empresas Granada. Edificio A. Oficina 1A
Polígono la Ermita. 18230 ATARFE (GRANADA)
**Telef. 958439998 / 615235591**
**info@apream.es / www.apream.es**

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 65 de 125
Página 98 de un total de 185

# VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD

## REORDENACIÓN DE USOS EQUIPAMENTAL Y RESIDENCIAL EN SUELO URBANO EN LAS CALLES MÁLAGA Y TOLEDO

## CHURRIANA DE LA VEGA (GRANADA)

***ENERO 2025***


BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 66 de 125
Página 99 de un total de 185

# Í N D I C E

1. INTRODUCCIÓN ..... 4
1.1. OBJETIVO DE LA INNOVACIÓN OBJETO DE LA VIS ..... 4
1.2. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR. ..... 4
1.3. OBJETO DE LA VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD ..... 5
2. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO ..... 6
2.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN. ..... 6
2.2. EXPOSICION DE LOS OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO ..... 9
2.3. USOS GLOBALES Y DOTACIONES DE SUELO ..... 11
3. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO ..... 11
3.1. CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES Y TERRITORIALES. ..... 11
3.1.1. ENCUADRE TERRITORIAL ..... 11
3.1.2. CLIMATOLOGÍA ..... 12
3.1.3. MEDIO ATMÓSFERICO ..... 17
3.1.4. GEOLOGIA Y EDAFOLOGÍA ..... 17
3.1.5. HIDROGEOLOGÍA ..... 18
3.1.6. HIDROLOGIA SUPERFICIAL ..... 19
3.1.7. VEGETACIÓN ..... 19
3.1.8. FAUNA ..... 21
3.1.9. PAISAJE ..... 22
3.1.10. PATRIMONIO HISTORICO-ARTÍSTICO ..... 23
3.2. SOCIOECONÓMIA ..... 23
4. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS. ..... 30
4.1. LISTA DE CHEQUEO: ..... 31
1.2. ANÁLISIS PRELIMINAR ..... 34

BOP
Página 100 de un total de 185
Página 67 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

**5. CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN..... 38**

**6. SÍNTESIS ..... 39**

**7. IDENTIFICACIÓN DEL AUTOR. ..... 42**

**8. DOCUMENTACIÓN DE REFERENCIA..... 43**

**9. PLANOS..... 44**

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 68 de 125
Página 101 de un total de 185

# 1. INTRODUCCIÓN

## 1.1. OBJETIVO DE LA INNOVACIÓN OBJETO DE LA VIS

La presente innovación tiene por objeto la Reordenación de los usos Equipamental y Residencial en suelo urbano de Churriana de la Vega y se formula al amparo del artículo 86 de la LISTA:

- La innovación de los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante revisión o modificación, enmarcándose la presente en modificación al no ser una revisión para adoptar un nuevo modelo de ordenación.
- Debe fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística.
- Toda modificación que afecte a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes requerirá el dictamen favorable del consejo Consultivo de Andalucía

La innovación del presente estudio tiene por finalidad, en un área de suelo urbano, la Reordenación de los usos Equipamental y Residencial en el núcleo urbano de Churriana de la Vega, sin alterar la superficie de los usos reordenados, para facilitar la ampliación de la parcela destinada a equipamiento educativo existente y consolidado (instituto público de educación secundaria Federico García Lorca), para un mejor servicio a la población y atendiendo a las necesidades demandadas por la administración municipal.

## 1.2. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR.

Se redacta la presente Innovación del Plan General de Churriana de la Vega por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Churriana de la Vega, con domicilio en Plaza de la Constitución 14, con código postal 18.194 en Churriana de la Vega (Granada) con CIF: 1806400F.

El planeamiento está formulado por la arquitecta Eva Moleón Paiz, colegiada 3.284 COA Granada.

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 69 de 125
Página 102 de un total de 185

## 1.3. OBJETO DE LA VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD

El Ayuntamiento de Churriana de la Vega inició el procedimiento para la innovación objeto de este documento y formuló a la Consejería de Salud una consulta sobre la pertinencia de realizar una Valoración de Impacto en Salud (VIS).

El 25 de noviembre de 2024, con número de expediente CC10/2024 se envía contestación exponiendo lo siguiente:

*Se recuerda que, según la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, en su artículo 56.1.b se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:*

*1.º Los instrumentos de ordenación urbanística general.*

*2.º Los planes de ordenación urbana, los planes parciales de ordenación y los planes de reforma interior, salvo en los supuestos del apartado 3.c).*

*3.º Los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares y los que tengan por objeto la ordenación de servicios, infraestructuras o equipamientos.*

*4.º Las revisiones y modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores.*

*Por lo tanto, la normativa vigente 1 en materia de evaluación de impacto en salud es de aplicación a ese Instrumento de Ordenación Urbanística (IOU), siendo ese procedimiento el marco en el que este órgano administrativo efectuará con mayor eficacia la evaluación de sus potenciales efectos en la salud de la población.*

*El documento inicial estratégico, presentado por la Administración promotora INCLUYE una identificación y valoración parcial de los potenciales impactos de la reordenación de los usos Equipamental y Residencial en suelo urbano de Churriana en la salud de la población.*

*Por ello, se estima que puede continuarse con la tramitación del expediente si bien, conforme a lo previsto en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental deberá trasladarse a la Administración promotora este informe, que puede resultar de ayuda en el desarrollo del proceso de evaluación de impacto en salud de la "Innovación de la ordenación de los usos equipamentales y residencial en suelo urbano de Churriana de la Vega para ampliación de instituto público de educación secundaria" .*

BOP
Página 103 de un total de 185
Página 70 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

*Dado que la innovación que se plantea ya ha sido aprobada inicialmente en el pleno del Ayuntamiento de Churriana de la Vega, en sesión ordinaria celebrada el día 19 de abril de 2024, no procede el procedimiento de cribado inserto en el trámite de consultas previas regulado en el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

*Se debe, por tanto, elaborar un documento de Valoración de Impacto en Salud (VIS), que se incorporará en la memoria de la innovación, como documentación del mismo y solicitar el correspondiente informe de Evaluación de Impacto en Salud (Informe EIS).*

*Por tanto y en línea con lo anterior, la presente innovación: Está sometida a evaluación de impacto en salud.*

*Debe incorporarse en la memoria el documento de valoración de impacto en la salud con el contenido mínimo regulado en el artículo 6 del Decreto 169/2017.*

# 2. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

El objetivo de este capítulo es conocer las características de la innovación que se pretende desarrollar.

La innovación propuesta también incluye las ordenanzas para el desarrollo de los nuevos usos.

## 2.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito territorial de la presente Innovación de Planeamiento lo constituye suelo clasificado por el planeamiento vigente como Suelo Urbano, situado en dos zonas diferenciadas, se trata por tanto de un ámbito discontinuo; una zona más al sur respecto del centro urbano se Churriana de la Vega, identificadas como fincas 1 y 2, y otra zona más al noreste del mismo, identificada como finca 3.

Las fincas 1 y 2 son de suelo urbano de uso residencial en Manzana Cerrada de tipo I, mientras que la finca 3 se trata de suelo urbano de uso de sistema general de equipamiento sin especificar, encontrándose rodeado de zonas con espacios libres.

Las características de las parcelas se definen a continuación:

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 71 de 125
Página 104 de un total de 185

| FINCA 1 | FINCA 2 |
|---|---|
| Ref. catastral: 3312115VG4131A0001SD<br>Uso: Urbano Residencial<br>Superficie: 599,40 m$^2$ | Ref. catastral: 3413501VG4131C0001KL<br>Uso: Urbano Residencial<br>Superficie: 681,08 m$^2$ |

*Figuras 1 y 2. Características Fincas 1 y 2*

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 72 de 125
Página 105 de un total de 185

**FINCA 3**

Ref. catastral: 3415008VG413E0001WE

Uso: Urbano de uso general de equipamiento sin especificar

Superficie: 1.280,48 m$^2$

*Figuras 3 y 4. Características Finca 3*

Constituyen dos localizaciones estratégicas de suelo tanto para residencial como para equipamiento por su ubicación privilegiada. Las fincas 1 y 2 limítrofes a un

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 73 de 125
Página 106 de un total de 185

equipamiento educativa que necesita ser ampliado, y la finca 3 rodeada de espacios libres verdes, ambas dentro de suelo urbano.

En el ámbito de la innovación existe afección sectorial con las servidumbres Aeronáuticas del aeródromo Militar de Armilla, aunque el ámbito de la actuación se ve afectado se permite la propuesta, pues presenta una orografía con pendientes muy suaves.

Cartográficamente se sitúa en la hoja 1026 (Padul) a escala 1:50.000, y más concretamente en la hoja 1026-31 a escala 1:10.000.

*Figura 5. Emplazamiento ámbito innovación.*

## 2.2. EXPOSICION DE LOS OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

La innovación del presente estudio tiene por finalidad, en un área de suelo urbano, la Reordenación de los usos Equipamental y Residencial en el núcleo urbano de Churriana de la Vega, sin alterar la superficie de los usos reordenados, para facilitar la ampliación de la parcela destinada a equipamiento educativo existente y consolidado (Instituto Público de educación secundaria Federico García Lorca), para un mejor servicio a la población y atendiendo a las necesidades demandadas por la administración municipal.

En el núcleo urbano de Churriana de la Vega, concurren las siguientes circunstancias en el ámbito discontinuo objeto de innovación:

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 74 de 125
Página 107 de un total de 185

- **Fincas 1 y 2**, con 599,40 m² y 681,08 m² respectivamente, de titularidad privada, forman parte de suelo clasificado como urbano y está calificado como residencial Manzana cerrada tipo I. La finca 1 lindan al sur con equipamiento educativo consolidado: instituto público de educación secundaria Federico García Lorca.
- **La Finca 3**, con 1.280,48 m² y titularidad pública, forma parte de suelo clasificado como urbano y está calificado como equipamiento sin especificar.

Actualmente todas las fincas, están conformadas por suelo sin edificar, con base terriza, y la Finca 3 es la única que se encuentra vallada, con malla metálica y un acceso. o El ámbito discontinuo objeto de la innovación, está dotado de las infraestructuras básicas necesarias e integrado dentro de la malla urbana.

La Innovación se plantea para reordenar el uso pormenorizado de todas las fincas, tal que las Fincas 1 y 2 dejen de ser de uso residencial (MC1) para ser equipamiento educativo y la Finca 3 en su totalidad deje de ser equipamiento sin especificar para ser residencial (MC1), así se alcanza el objetivo de la presente innovación que es acomodar el planeamiento a las necesidades de la población sin mermar la superficie destinada a dotaciones y a uso residencial:

- Se acomoda el planeamiento a las necesidades de la población, ya que en las Fincas 1 y 2 se reubica el Equipamiento Educativo, por ser limítrofes al instituto existente, que tiene la necesidad de ser ampliado debido a la una mayor demanda del municipio para este uso. Es necesaria una mayor superficie de equipamiento educativo y la única opción de ampliación de la superficie es al norte, lindero con la finca 1 de la presente innovación, dado que el resto está construido o está formalizado por viarios consolidados. o Y en la Finca 3 se reubica el uso residencial MC1.
- No se disminuye la superficie destinada a dotaciones establecida en el planeamiento vigente, dado que sólo se trata de una reordenación de usos, manteniendo la misma superficie reordenada en todos los usos.
- Se establece para cada ámbito las condiciones de ordenación y el desarrollo previsto.
- Se verifica que los suelos objeto de la presente innovación dispone de las infraestructuras necesarias para dar servicio a la reordenación de usos. o Se establece la iniciativa pública para su desarrollo y ejecución.

BOP
Página 108 de un total de 185
Página 75 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

- Al reordenar el uso Equipamiento según se propone en la presente innovación, no tiene afección en la economía municipal ya que no supone un coste para la misma el poder facilitar suelo para la ampliación del equipamiento educativo existente

Con la presente innovación se cubre la demanda de Suelo para Equipamiento Educativo, potenciando una mejor actividad pública del núcleo urbano sin alterar los aprovechamientos ni las infraestructuras existentes. Además, la zona resultante destinada a uso residencial disfruta de una mejor ubicación y geometría de las parcelas.

## 2.3. USOS GLOBALES Y DOTACIONES DE SUELO

El entorno de esta innovación se localiza en zona residencial.

**Finca 1:** limita en el sur con el Instituto público Federico García Lorca, la Calle de los Derechos Humanos se localiza al este y al norte limita con la Finca 2.

**Fica 2**: limita por el este con la Calle de los Derechos Humanos, mientras que por el sur y Oeste con la Finca 1.

*Fotografía 1. Situación de las Fincas 1 y 2*

*Fotografía 1. Situación de la Finca 3*

# 3. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

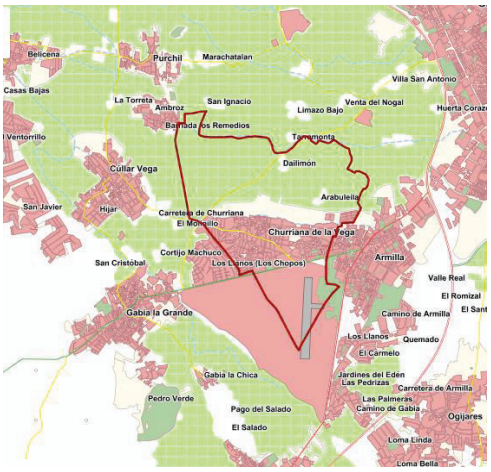
## 3.1. CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES Y TERRITORIALES.

### *3.1.1. ENCUADRE TERRITORIAL*

De acuerdo con la planificación territorial, en la figura del vigente Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, en adelante P.O.T.A.U.G., los suelos incluidos en la presente innovación están incluidos dentro del ámbito del SISTEMA DE ASENTAMIENTOS del municipio de Churriana de la Vega.

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 76 de 125
Página 109 de un total de 185

El municipio de Churriana de la Vega se encuentra en la parte central de la Vega de Granada, junto al río Genil y río Dílar. A unos 6 km se encuentra la capital de Granada. Este municipio tiene una extensión de 15.741 habitantes según datos recogidos en el INE en 2021.




*Figuras 6 y 7. Encuadre territorial del municipio de Churriana de la Vega*

Churriana se encuentra cartográficamente en la hoja 1026 – Padul (Granada) (1:50.000). Concretamente en la hoja 1026-31 a escala 1:10.000.

Las coordenadas UTM del punto central del plan tomando como referencia el sistema ETRS89 son:

| X | Y |
|---|---|
| 443.275,39 | 4.111.045,66 |

*Tabla 1. Coordenadas UTM centrales*

### *3.1.2. CLIMATOLOGÍA*

Considerando las temperaturas, precipitaciones, y la combinación de ambos componentes del clima, así como la estrecha relación que tienen respecto a la distribución de la vegetación y cultivos, se presentan a continuación los datos más significativos del área de actuación.

Para el establecimiento de las principales características del clima de la zona de actuación se ha consultado el **SISTEMA DE INFORMACIÓN AMBIENTAL DE ANDALUCÍA (SINAMBA).**

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 77 de 125
Página 110 de un total de 185

Se han buscado y seleccionado las estaciones meteorológicas más adecuadas para representar el área de estudio, cuya área de influencia incluiría la zona afectada por el proyecto.

La estación meteorológica de las cual se han recogido los datos es: **IFAPA Centro Camino de Purchil**, se encuentra a 630 m de altitud, similar a la del núcleo poblacional de Churriana de la Vega. Los datos empleados para la realización de las gráficas son los recogidos entre los años 2012 y 2022.

**Régimen de Temperaturas y Precipitaciones**

**Temperaturas**

El clima de la zona de estudio es de tipo mediterráneo continental, es un clima de veranos cálidos y secos, e inviernos fríos, ventosos y nubosos. La amplitud térmica diurna es alta, siendo la temperatura media anual de 15,39 ºC. La temperatura media máxima de 29,91 ºC, siendo los meses más calurosos los de julio y agosto mientras que la media de las temperaturas mínimas es de 2,87 ºC, siendo los meses más fríos los de enero, febrero y diciembre, en los cuales se registran temperaturas inferiores a los 0 ºC.

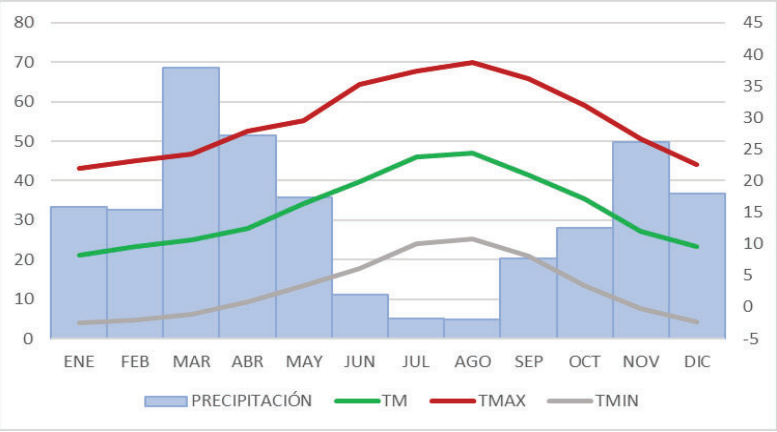



*Figura 8. Valores medios de precipitación y temperatura de la estación meteorológica de* IFAPA Centro Camino de Purchil *entre el periodo de años 2012 y 2022.*

| | ENE | FEB | MAR | ABR | MAY | JUN | JUL | AGO | SEP | OCT | NOV | DIC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **TM** | 8,28 | 9,52 | 10,64 | 12,39 | 16,32 | 19,78 | 23,71 | 24,37 | 20,94 | 17,09 | 12,06 | 9,55 |
| **TMAX** | 21,98 | 23,16 | 24,22 | 27,78 | 29,57 | 35,23 | 37,31 | 38,73 | 36,22 | 31,90 | 26,66 | 22,50 |
| **TMIN** | -2,52 | -2,03 | -1,12 | 0,85 | 3,33 | 6,14 | 10,05 | 10,83 | 8,1 | 3,40 | -0,22 | -2,34 |
| **PRECIPITACIÓN** | 33,28 | 32,73 | 68,61 | 51,53 | 35,65 | 11,09 | 4,96 | 4,91 | 20,2 | 27,93 | 49,74 | 36,75 |

*Tabla 2. Temperaturas, precipitación media entre los años 2012 y 2022 en la estación meteorológica de IFAPA Centro Camino de Purchil.*

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 78 de 125
Página 111 de un total de 185

**Precipitaciones**

El valor de precipitación media registrada en la estación de la zona de estudio ronda los 377,38 mm al año.

El valor medio de la precipitación anual en la zona no se encuentra entre los 350 y 600 mm de precipitación, lo que supone un ombroclima seco. Las precipitaciones están repartidas desigualmente a lo largo del año, en el cuál las precipitaciones se limitan a una época del año, la invernal, y cuando se presentan lo hacen de manera torrencial. Los valores medios máximos mensuales de la precipitación se corresponden con los meses de noviembre, diciembre, febrero y marzo.

A pesar de las bajas precipitaciones del área, la posible utilización de las reservas de agua de los perfiles edáficos llega a ser de 8 meses (octubre-mayo). El periodo xérico lleva las reservas a valores de cero (junio-septiembre), por las mínimas precipitaciones unido a las altas temperaturas que se alcanzan, no existiendo disponibilidad de agua en el suelo hasta al menos el mes de octubre.

**Aridez**

La aridez es un factor importante a tener en cuenta en el área de estudio. Este factor no depende exclusivamente de las condiciones climáticas, sino que participa de otras variables como son las condiciones del suelo, vegetación, inclinación, factores antrópicos, etc. En el área de estudio la aridez está agravada por el ritmo anual de las temperaturas, amplitud térmica e irregularidad y torrencialidad de las precipitaciones.

El **índice de aridez de Martonne** define el tipo de clima en función de la temperatura y precipitación, y viene definido por la expresión: **I = P / (T+10)** donde P es la precipitación anual en mm, y T es la temperatura media anual. Los tipos de clima según los valores del Índice de aridez son los siguientes:

| ÍNDICE DE MARTONNE | TIPO DE CLIMA |
|---|---|
| <5 | Clima hiperárido o desértico |
| 5-10 | Árido o subdesértico |
| 10-20 | Semiárido, estepa o mediterráneo |
| 20-40 | Intermedio o subhúmedo |
| 40-60 | Húmedo u Oceánico |

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 79 de 125
Página 112 de un total de 185

| ESTACIÓN | CÁLCULO ÍNDICE | TIPO DE CLIMA |
|---|---|---|
| **IFAPA Centro Camino de Purchil** | 377,38 / (15,39 + 10) → 14,88 | SEMIÁRIDO, ESTEPA O MEDITERRÁNEO |

**El índice de termopluviométrico de Dantin-Revenga**, definido por la expresión: I = 100T/P, expresa la aridez de acuerdo con los valores siguientes:

| ÍNDICE TERMOPLUVIOMÉTRICO | DESIGNACIÓN |
|---|---|
| Zona húmeda | 0-2 |
| Zona semiárida | 2-3 |
| Zona árida | 3-6 |
| Zona subdesértica | >6 |

| ESTACIÓN | CÁLCULO ÍNDICE | TIPO DE ZONA |
|---|---|---|
| **IFAPA Centro Camino de Purchil** | 100 x 15,39 / 377,38 → 4,07 | ZONA ÁRIDA |

**Régimen de humedad. Balance hídrico**

A partir de los valores mensuales medios de precipitación y temperatura, se pueden calcular los valores de evapotranspiración potencial, ETP, y confeccionar la ficha hídrica de la estación considerada en el área de estudio, cuyos resultados se exponen en la siguiente figura.

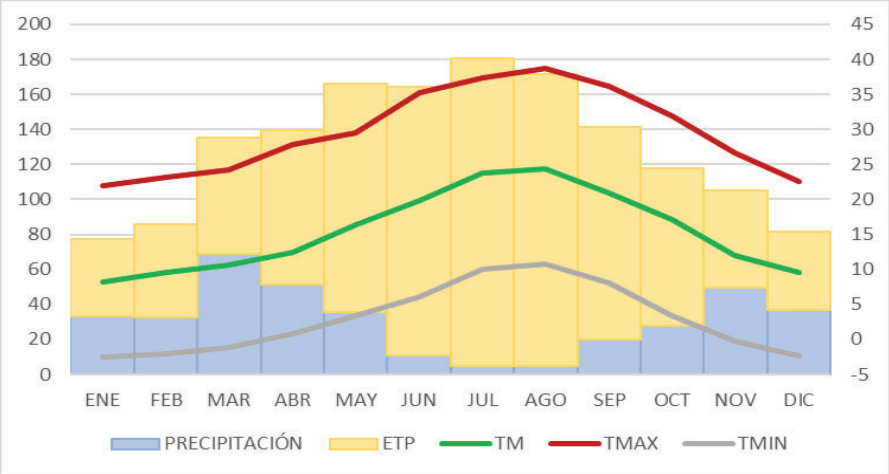



*Figura 9. Balance hídrico estación metereolica de IFAPA Centro Camino de Purchil con datos recogidos entre los años 2012 y 2022.*

BOP
Página 113 de un total de 185
Página 80 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

| | ENE | FEB | MAR | ABR | MAY | JUN | JUL | AGO | SEP | OCT | NOV | DIC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **TM** | 8,28 | 9,52 | 10,64 | 12,39 | 16,32 | 19,78 | 23,71 | 24,37 | 20,94 | 17,09 | 12,06 | 9,55 |
| **TMAX** | 21,98 | 23,16 | 24,22 | 27,78 | 29,57 | 35,23 | 37,31 | 38,73 | 36,22 | 31,90 | 26,66 | 22,50 |
| **TMIN** | -2,52 | -2,03 | -1,12 | 0,85 | 3,33 | 6,14 | 10,05 | 10,83 | 8,1 | 3,40 | -0,22 | -2,34 |
| **PRECIPITACIÓN** | 33,28 | 32,73 | 68,61 | 51,53 | 35,65 | 11,09 | 4,96 | 4,91 | 20,2 | 27,93 | 49,74 | 36,75 |
| **ETP** | 43,94 | 53,13 | 66,98 | 87,74 | 130,22 | 152,97 | 175,52 | 166,93 | 121,37 | 89,74 | 55,36 | 44,52 |

*Tabla 3. Temperaturas, precipitación y evapotranspiración media entre los años 2012 y 2022 en la estación meteorológica de IFAPA Centro Camino de Purchil*

La clasificación de Thornthwaite, basada en que la eficiencia de la lluvia para el desarrollo vegetal, no sólo depende de la cantidad de agua caída, sino de la retenida en el suelo. Para su caracterización es necesario el cálculo del índice de aridez, Índice de humedad y el Índice hídrico anual, los cuales son obtenidos de los datos de los balances hídricos. Atendiendo a estos índices el clima de la zona de estudio se corresponde con un clima semiárido.

Durante el verano el suelo sufre un importante déficit de agua, al superar ampliamente la ETP a la precipitación. Este periodo se prolonga desde el mes de junio hasta septiembre, como mínimo, y se puede ampliar a los meses de mayo y octubre en los suelos más degradados de las partes bajas.

En el otoño, al coincidir las primeras lluvias con el descenso de las temperaturas, se inicia una fase de recarga de la reserva del suelo. La duración de este periodo es variable, dependiendo de la precipitación y la reserva; en los suelos menos evolucionados pueden ser inferior a un mes, mientras que en los suelos con elevada capacidad de retención se prolonga durante tres meses o cuatro meses.

En el invierno y parte de la primavera se produce un exceso de agua en gran parte de los suelos, que inducirá un lavado de materiales del suelo y una recarga de los mantos freáticos de la zona. La magnitud del agua de lavado varía entre los suelos de las partes más altas a los de las zonas más bajas, siendo mayor en el primer caso.

A partir de los meses de abril o mayo, la ETP supera la precipitación y se inicia otra etapa, llamada de utilización, donde se pierde la reserva de agua almacenada. La duración de este periodo depende del valor de la ETP y la magnitud de reserva; así en los suelos con escasa reserva dura hasta mediados de mayo, mientras que en los suelos con elevada reserva de agua puede prolongarse hasta el mes de julio.

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 81 de 125
Página 114 de un total de 185

### *3.1.3. MEDIO ATMÓSFERICO*

#### 3.1.3.1. Calidad del aire

Las fuentes de contaminación atmosférica en la unidad, bien sea por partículas, gases y ruido, se deben únicamente a la presencia de los propios vehículos privados de las viviendas de esa zona del núcleo.

En este caso, son cualitativa y cuantitativamente, insignificantes. Además de que las parcelas se encuentran integradas en el sur del municipio de Churriana de la Vega, a unos 110 metros de la carretera provincial GR-3304 lo que hace que no se pueda separar su impacto del resto del casco urbano.

#### 3.1.3.2. Ruido

En el capítulo II del título IV del Decreto 6/2012 regula el estudio acústico y su incorporación en los procedimientos de autorización de los instrumentos de planeamiento urbanístico. En este sentido en el artículo 43 del Decreto establece que aquellos instrumentos sometidos a evaluación ambiental deben incluir entre la documentación comprensiva del estudio de impacto ambiental un estudio acústico para la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en el reglamento. El contenido mínimo de los estudios acústicos para los instrumentos de planeamiento urbano será el establecido en la Instrucción Técnica 3.

En este caso, por la naturaleza de la innovación, no se considera necesario la realización de tal estudio acústico. No obstante, las actividades posteriores sí podrían estar sujetas a este procedimiento.

### *3.1.4. GEOLOGIA Y EDAFOLOGÍA*

Para el estudio de la geología de la zona de la innovación se ha tomado como base el Mapa Geológico de España a escala 1:50.000, editado por el Instituto Geológico Minero de España (Hoja 1026-Padul).

Se encuadra en zonas con materiales pertenecientes al cuaternario, formado principalmente por depósitos aluviales, siendo el río Genil y sus afluentes Monachil y Dílar los condicionantes de una gran masa de materiales aluviales en el área presente, que constituyen el borde sureste de la Vega de Granada. Los afluentes del Genil situados más al Oeste condicionan dentro de la misma área, la existencia de otras formaciones aluviales, aunque más restringidas.

Consultando en la REDIAM el mapa litológico de Andalucía, se observa que la zona está formada principalmente por arenas, limos, arcillas, gravas y cantos.

BOP
Página 115 de un total de 185
Página 82 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

En lo que respecta a la geomorfología, se distingue una de Vega con Llanuras de inundación. En la zona de estudio se encuentran suelos formados por Regosoles Calcáricos y Cambisoles Cálcicos con inclusiones de Fluvisoles Calcáricos y otra unidad compuesta por urbanizaciones.

### *3.1.5. HIDROGEOLOGÍA*

La zona de estudio pertenece al conjunto de acuíferos de la Depresión de Granada, de su borde norte y de la Sierra de la Peza.

Este conjunto de acuíferos se localiza en el sector noroccidental de la provincia de Granada, y abarca una superficie aproximada de 4.000 km$^2$. Desde el punto de vista hidrográfico, pertenece en su mayor parte, a la alta cuenca del río Genil, y de forma casi testimonial a la del Guadiana menor, todo ello dentro de la Cuenca Hidrográfica del Guadalquivir. En este sector se localiza los embalses de Quéntar, Canales, Abellán, Cubillas, Colomera y Bermejales.

La morfología del terreno es ondulado y suave sobre los materiales detríticos de la depresión de Granada, y montañosa y agreste sobre los materiales carbonaticos alpujárrides y subbéticos. Desde el punto de vista humano el área es asentamiento de una población cercana a los 500.000 habitantes, la mayor parte de los cuales se localizan en Granada capital y en los núcleos de su cinturón urbano, en la comarca de la Vega de Granada. El área ocupa parte de las comarcas del Temple y de los Montes, de menor actividad económica y densidad demográfica. La zona objeto de este estudio se encuadra dentro del **acuífero Mio-Pliocuaternario de la Depresión de Granada**.

Aflora en una extensión próxima a 800 km$^2$. Se trata de un conjunto detrítico muy heterogéneo en cuanto a permeabilidad se refiere, en el que dominan netamente los materiales de granulometrías más finas. La ausencia de permeabilidad suficiente y la habitual desconexión de los niveles más transmisivos no permiten considerar al conjunto como acuífero s.s. Los tramos o niveles de acuíferos de mayor interés están formados por conglomerados, areniscas y calcarenitas del mioceno, calizas del Poniente y conglomerados, arenas y limos del Pliocuaternario. Es común a todos estos materiales su moderada continuidad hidráulica lateral al tiempo que pueden hallarse simultáneamente varios sobre el mismo vertical, dando lugar a la existencia de niveles de acuíferos multicapa; también es habitual la existencia de confinamiento hidráulico en distinto grado.

Posee unos recursos propios, de al menos, 50 hm$^3$/año. Se supone, no obstante, la existencia de otros recursos externos, procedentes en su mayoría de los

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 83 de 125
Página 116 de un total de 185

flujos laterales y verticales ocultos. La descarga se produce de forma mayoritariamente oculta, existiendo muy pocas emergencias de entidad, casi todas ellas de carácter difuso. Las extracciones por bombeo se han incrementado sensiblemente por la imperiosa necesidad de regar olivares, muy extendidos sobre estos materiales.

El acuífero de Mio-Pliocuaternario de la Depresión de Granada posee aguas de muy diferente composición y calidad. Las más superficiales suelen tener una salinidad del orden de 1 a 2 g/l y facies bicarbonatada-sulfatada cálcica. Las más profundas, afectadas con relativa frecuencia por flujos y mezclas procedentes de niveles evaporíticos neógenos, presentan un ligero termalismo, una salinidad media de varios g/l y facies sulfatada cálcica. Más excepcionalmente se pueden encontrar aguas con salinidad superior a 10 g/l y facies sulfatada-clorurada-cálcico-sódica. Los focos de contaminación existentes no representan una amenaza significativa a la calidad de las aguas, fundamentalmente por la alta protección a la que están sometidos los niveles acuíferos.

### *3.1.6. HIDROLOGIA SUPERFICIAL*

La zona de estudio pertenece la cuenca del Guadalquivir, subcuenca Alto del Genil donde drenan las aguas. La zona de estudio no se encuentra afectada por ningún cauce.

### *3.1.7. VEGETACIÓN*

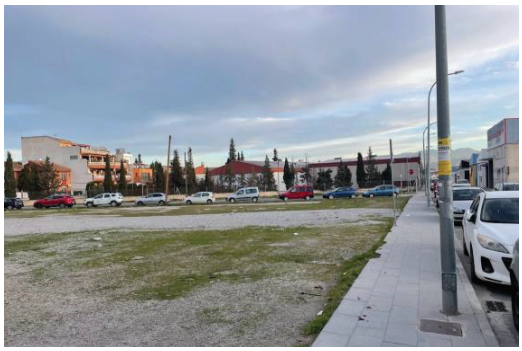
El área de estudio trata de una unidad muy bien definida y caracterizada a pesar de presentar una gran heterogeneidad dentro de sus sectores. Sin duda se puede considerar como un “punto caliente” de diversidad en el contexto mediterráneo. Abarca prácticamente todas las sierras y depresiones intramontañosas de las cordilleras Béticas, valle del Guadalquivir y zonas costeras de Granada y Málaga. Su diversidad topográfica, geológica, edáfica y climática, unida a su paleohistoria, ha proporcionado la ya mencionada riqueza en flora y vegetación.

Limita al este con el valle de Lecrín y río Guadalfeo (Sector Alpujarreño-Gadorense) y el macizo central silíceo de Sierra Nevada (Sector Nevadense). Al sur con el Mar Mediterráneo. En la actualidad en la superficie afectada por la **innovación para la reordenación de usos espacios libres y equipamiento en suelo urbano** en Churriana de la vega carece de vegetación natural.

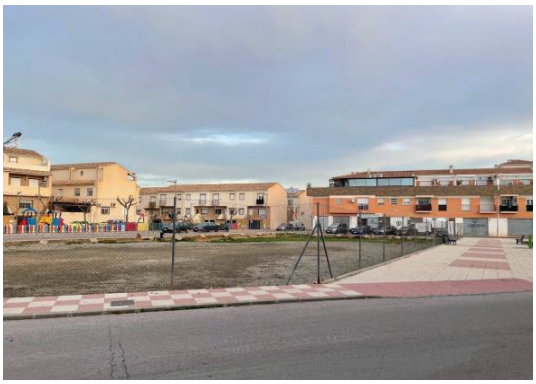
El ámbito objeto de la innovación se localiza en el interior del núcleo urbano de Churriana de la vega, en el cual la vegetación natural es prácticamente inexistente y no se localiza ninguna especie de flora protegida.

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 84 de 125
Página 117 de un total de 185

La parcela 1 y 2, que actualmente figura como de uso urbano, pasando en la innovación a equipamientos, está calificado como residencial Manzana cerrada tipo I. Estas parcelas lindan al sur con equipamiento educativo consolidado: instituto público de educación secundaria Federico García Lorca. La vegetación existente se corresponde con una zona de flora arvense.



*Fotografías 2, 4, 5 y 6. Fincas 1 y 2*



*Fotografías 7 y 8. Parcela 3*

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 85 de 125
Página 118 de un total de 185

En el caso de la parcela 3, que actualmente está como de equipamiento, y la cual con la innovación propuesta pasaría a ser de uso residencial, la mayor parte está desprovista de vegetación y otra parte presenta vegetación de tipo ruderal.

En la zona colindante este, se corresponde con espacio libre público en el cual podemos encontrar olivos ornamentales (*Olea europaea*).

*Fotografía 9. Zona colindante a la parcela 3 de espacio libre público*

### *3.1.8. FAUNA*

El área de estudio corresponde con una zona urbana. Pero dada la movilidad de la fauna, se debe de considerar para su estudio un territorio mayor de la estrictamente afectada por el proyecto.

Faunísticamente, la zona se caracteriza por presentar especies propias de medios urbanos, destacando las aves, los micromamíferos y los reptiles. Los anfibios se limitarán a los cauces cercanos no afectados por el planeamiento y a charcas y acumulaciones de agua puntuales.

La fauna estudiada se trata de especies urbanas, especies acostumbradas a la presencia humana, que habitan y se alimentan en parques, jardines y calles de cualquier ciudad.

El proyecto no presenta impactos apreciables sobre la fauna ya que no se prevé la pérdida del hábitat ni repercusiones sobre la estructura y función del mismo.

BOP
Página 119 de un total de 185
Página 86 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

### *3.1.9. PAISAJE*

Teniendo en cuenta aspectos fisiográficos, visuales y botánicos, dentro del ámbito del emplazamiento concreto en el que se localiza este plan, se puede acotar una unidad paisajística propia de una zona urbana.

*Fotografías 10 y 11. Entorno Fincas 1, 2 y 3*

No obstante, el paisaje debe abarcar un terreno más amplio que el considerado para la propia zona a urbanizar. En este sentido, el paisaje está totalmente dominado por la ciudad de Granada y su unidad denominada "**Paisaje urbano".**

Se encuentra enclavada en el sector oriental de la vega de Granada hasta alcanzar el borde del macizo de Sierra Nevada, engloba las poblaciones que forman el cinturón urbano que rodea la capital. El clima es mediterráneo continental templado con ombroclima seco. La litología está formada por conglomerados, gravas, arenas, arcillas y limos, dando un relieve llano de morfogénesis fluviocoluvial, rodeado por los relieves del borde de la depresión que conforman colinas y laderas con moderada influencia estructural de morfogénesis denudativa.

Los suelos son Fluvisoles cálcicos en la llanura aluvial y Luvisoles crómicos, Cambisoles y Regosoles calcáreos con horizonte petrocalcico en los relieves del borde oriental. Es un paisaje altamente antropizado, dominado por el uso urbano residencial e industrial y el trazado de infraestructuras viarias, energéticas, etc.

El uso agrícola alterna con la urbanización y edificaciones que se extienden desde los numerosos núcleos urbanos dispersos en la unidad, en una convivencia que relega, cada vez más, a la agricultura.

El paisaje es, por tanto, muy antropizado, perceptible desde el interior en panorámicas cortas y amplias favorecidas por las vías de comunicación y desde el exterior en planos rasantes desde el S y W y en planos elevados desde el N y NE.

BOP
Página 120 de un total de 185
Página 87 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

### *3.1.10. PATRIMONIO HISTORICO-ARTÍSTICO*

El patrimonio histórico y los yacimientos arqueológicos no se verán afectados normativamente con esta innovación.

## 3.2. SOCIOECONÓMIA

En este apartado se estudian los aspectos socioeconómicos del municipio de Churriana de la Vega. Los datos socioeconómicos ofrecidos se han obtenido del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA) publicado por el Instituto de Estadística de Andalucía.

**Población**

Churriana de la Vega es un municipio de la provincia de Granada. Este situado en la Vega de Granada, entre el margen izquierdo del río Genil y el margen derecho del río Dílar, se encuentra aproximadamente a 6 km de la capital de Granada.

El municipio posee una población de 15.741 habitantes, siendo la densidad de población de 2.440,50 habitantes por km$^2$. El municipio consta un único núcleo de población. En total hay 10 habitantes en población en diseminados. Teniendo en cuenta que se considera núcleo de población al conjunto de al menos diez edificaciones, que están formando calles, plazas y otras vías urbanas, mientras que población en diseminados se trata de un conjunto de edificaciones o viviendas de una entidad singular de población que no pueden ser incluidas en el concepto de núcleo poblacional.

| NÚCLEO | POBLACIÓN | | |
|---|---|---|---|
| | *TOTAL* | *HOMBRES* | *MUJERES* |
| TOTAL | 15.741 | 7.760 | 7.981 |
| CHURRIANA DE LA VEGA | 15.731 | 7.756 | 7.975 |
| Población en diseminados10 | 10 | 4 | 6 |

*Tabla 4. Núcleos poblacionales del municipio de Churriana de la Vega por sexos.*

La evolución de la población en las dos últimas décadas en el municipio de Churriana de la Vega se caracteriza por un ascenso significativo de los efectivos poblacionales a partir del año 1930; en la actualidad se puede observar que continua el crecimiento poblacional.

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 88 de 125
Página 121 de un total de 185

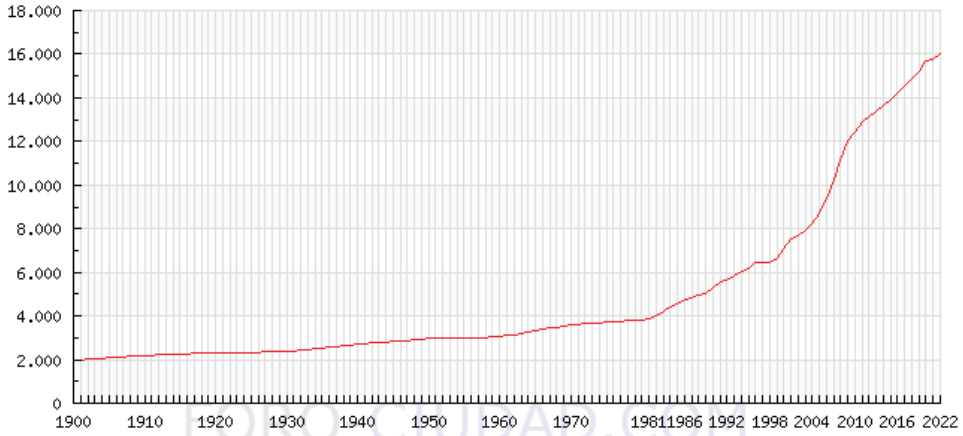



*Figura 10. Evolución de la población en el municipio de Churriana de la Vega en los años 1900-2021.*

Actualmente la densidad de población en Churriana de la Vega es de 2.440,50 habitantes por Km$^2$. En la figura mostrada a continuación se puede ver un mapa del casco urbano con las densidades de población por secciones censales, en este caso se usa habitantes por 1.000m$^2$.

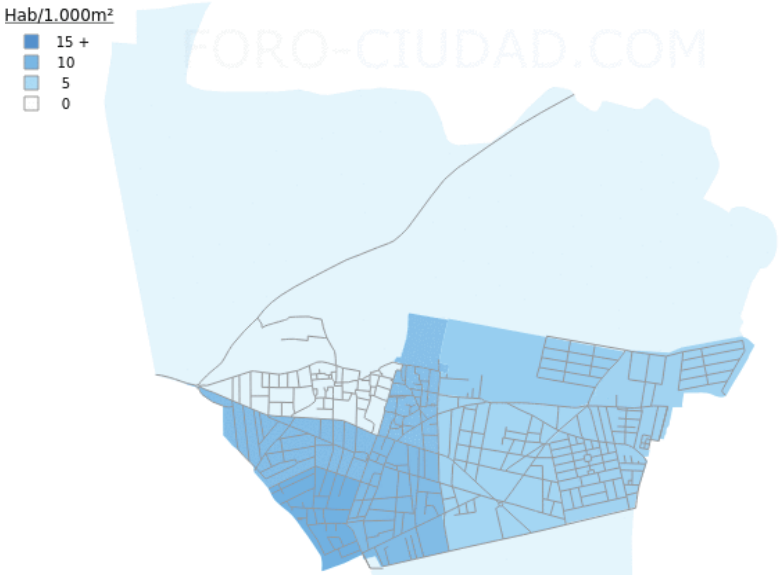



*Figura 11. Mapa urbano con densidades de población por secciones censales.*

En cuanto a la **estructura poblacional**, el porcentaje de población menor de 20 años es de 24,8 % y el de población mayor de 65 años es de 11 %; su tasa de natalidad posee unos valores más elevados que los de mortandad.

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 89 de 125
Página 122 de un total de 185

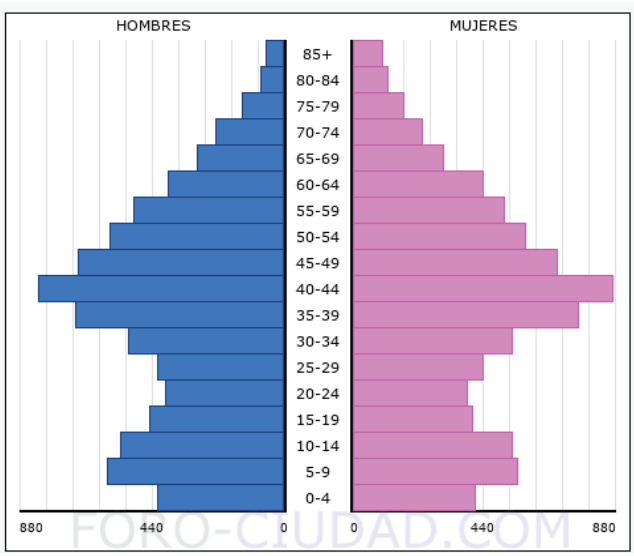



*Figura 12. Pirámide de población del municipio de Churriana de la Vega.*

La pirámide de población está caracterizada por:

- Se trata de una pirámide comúnmente conocida como regresiva, con tasas de natalidad y mortalidad bajas, lo que se traduce en un crecimiento natural bajo, llegando incluso a ser reducido. Por eso las cohortes con mayor número de población se sitúan en la parte central, mientras que en las cohortes inferiores apenas se muestra población, ya que la esperanza de vida es más alta, muestra que ronda en torno a los 80 años.
- El grueso de la población se puede localizar en edades comprendidas entre 35 y 49 años proyecta un mayor ensanchamiento de la pirámide por el centro en las cohortes correspondientes a los grupos de población potencialmente activa nacidos entre 1973 y 1987, por lo que la población de Churriana está caracterizada por ser una población de edad joven-media.

A continuación, en la siguiente tabla se pueden distinguir los números poblacionales diferenciando rangos de edades y sexo. La población entre hombres y mujeres se encuentra muy equilibrada, un 49,30% serían hombres mientras que el 50,3 % serían mujeres, por lo que se trata de una población homogénea, aun así, cabe destacar que hay un total de 19 mujeres más que hombres. En lo que respecta los rangos de edades la población predomina en los grupos de edad de entre 40-45 años.

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 90 de 125
Página 123 de un total de 185

| POBLACIÓN DE CHURRIANA DE LA VEGA POR SEXO Y EDAD 2022 (GRUPOS QUINQUENALES) | | | |
|---|---|---|---|
| **EDAD** | **HOMBRES** | **MUJERES** | **TOTAL** |
| 0-5 | 428 | 421 | 849 |
| 5-10 | 597 | 562 | 1.159 |
| 10-15 | 549 | 543 | 1.092 |
| 15-20 | 450 | 405 | 855 |
| 20-25 | 399 | 389 | 788 |
| 25-30 | 425 | 443 | 868 |
| 30-35 | 521 | 538 | 1.059 |
| 35-40 | 702 | 759 | 1.461 |
| 40-45 | 827 | 874 | 1.701 |
| 45-50 | 692 | 693 | 1.385 |
| 50-55 | 589 | 581 | 1.170 |
| 55-60 | 503 | 518 | 1.021 |
| 60-65 | 394 | 440 | 834 |
| 65-70 | 291 | 314 | 605 |
| 70-75 | 233 | 239 | 472 |
| 75-80 | 143 | 177 | 320 |
| 80-85 | 80 | 127 | 207 |
| 85- | 69 | 111 | 180 |
| Total | 7.892 | 8.134 | 16.026 |

*Tabla 5. Distribución de la población en Churriana de la Vega por grupos de edad en el año 2022. Fuente: Foro-ciudad.com*

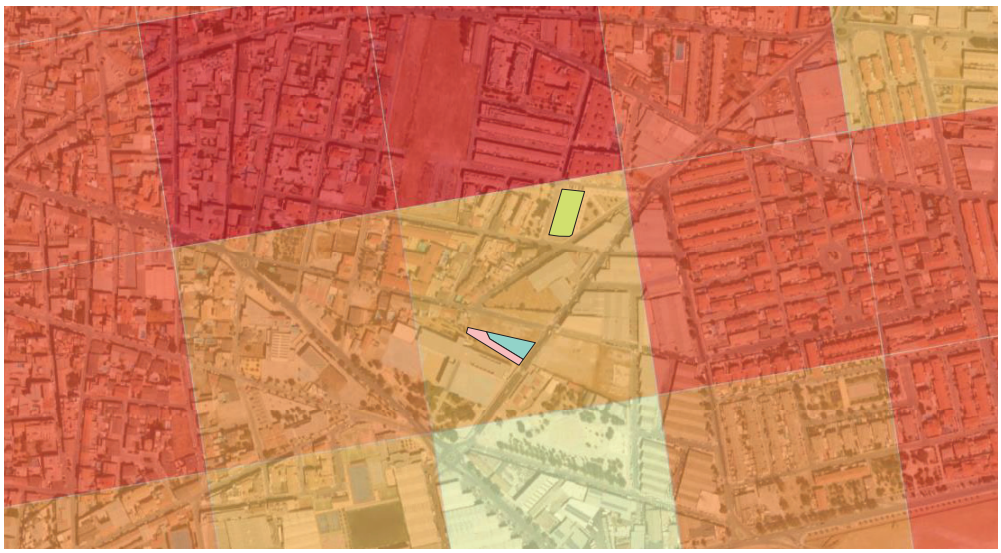


*Figura 13. Cuadriculas distribución espacial zona afectada por la innovación.*

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 91 de 125
Página 124 de un total de 185

Además de la población municipal, es importante considerar la potencial población afectada en el entorno inmediato de la innovación. Según las cuadriculas de distribución espacial de la población habitan aproximadamente 249 personas según los datos obtenidos por IEA en su distribución espacial.

**Actividad y economía**

El estancamiento y regresión socioeconómica ha sido la nota dominante de esta demarcación durante la segunda mitad del siglo XX e inicios del XXI. La quiebra de las bases económicas tradicionales está detrás de esta caída demográfica en este municipio.

La **agricultura** en Churriana de la Vega esta principalmente centrada el esparrago y el Olivar.

| | HERBÁCEOS | HECTÁREAS | TOTAL DE HAS HERBÁCEOS | LEÑOSOS | HECTÁREAS | TOTAL DE HAS LEÑOSOS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **REGADÍO** | Esparrago | 28 | 119 | Olivar | 15 | 17 |
| **SECANO** | - | - | | - | - | |

*Tabla 6. Superficie en Hectáreas de cultivos de secano y regadío.*

Hoy en día el municipio de Churriana de la Vega cuenta con multitud de servicios, infraestructuras y equipamientos con gran calidad agrupando aproximadamente un total de 800 empresas.

Predomina el comercio al por mayor y por menor junto con la reparación de vehículos. Según puede observarse en los datos económicos de 2021, las principales actividades económicas del municipio son las siguientes:

| | NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS |
|---|---|
| Comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos de motor y motocicletas | 304 |
| Actividades profesionales, científicas y técnicas | 84 |
| Industria manufacturera | 77 |
| Construcción | 149 |
| Hostelería | 86 |
| TOTAL | 700 |

*Tabla 7. Listado de Actividades.*

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 92 de 125
Página 125 de un total de 185

El **turismo** es un sector que no produce riqueza alguna a Churriana ya que no posee ningún establecimiento hotelero.

**Niveles de paro**

Los datos de paro en diciembre de 2022 eran de 1.482 personas, 606 hombres y 876 mujeres. En el último mes de diciembre el número de parados ha bajado en 72 personas. El grupo de edad que más más afectado por el paro son las personas mayores de 45 años con 721 parados seguido del grupo de edad comprendido entre 25 y 44 años con un total de 670 parados; mientras que el grupo con menos número de parados es el de menores de 25 años con tan solo 91 parados.

| DICIEMBRE 2022 | TOTAL PARADOS | VARIACIÓN | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | MENSUAL | | ANUAL | |
| | | ABSOLUTA | RELATIVA | ABSOLUTA | RELATIVA |
| TOTAL | 1482 | -72 | -4.63 % | -24 | -1.59 % |
| HOMBRES | 606 | -2 | -0.33 % | 0 | 0 % |
| MUJERES | 876 | -70 | -7.40 % | -24 | -2.67 % |
| MENORES DE 25 AÑOS: | 91 | -15 | -14.15 % | -9 | -9.00 % |
| HOMBRES | 46 | -9 | -16.36 % | +2 | 4.55 % |
| MUJERES | 45 | -6 | -11.76 % | -11 | -19.64 % |
| ENTRE 25 Y 44 AÑOS | 670 | -32 | -4.56 % | -30 | -4.29 % |
| HOMBRES | 252 | +4664 | 1,858.17 % | +4 | 1.61 % |
| MUJERES | 418 | -33 | -7.32 % | -34 | -7.52 % |
| MAYORES DE 45 AÑOS | 721 | -25 | -3.35 % | +15 | 2.12 % |
| HOMBRES | 308 | +6 | 1.99 % | -6 | -1.91 % |
| MUJERES | 413 | -31 | -6.98 % | +21 | 5.36 % |
| SECTOR: | | | | | |
| AGRICULTURA | 52 | -1 | -1.89 % | -10 | -16.13 % |
| INDUSTRIA | 63 | -4 | -5.97 % | +1 | 1.61 % |
| CONSTRUCCIÓN | 287 | +3 | 1.06 % | -28 | -8.89 % |
| SERVICIOS | 951 | -56 | -5.56 % | +16 | 1.71 % |
| SIN EMPLEO ANTERIOR | 129 | -14 | -9.79 % | -3 | -2.27 % |

*Tabla 8. Paro registrado por grupos de edad y sexo en diciembre de 2022*

BOP
Página 126 de un total de 185
Página 93 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

Los demandantes de empleo siguen estando vinculados en primer lugar al sector servicios con un total de 951 personas paradas, siendo las mujeres mayor porcentaje que los hombres, seguido del sector de la construcción con 287 parados.

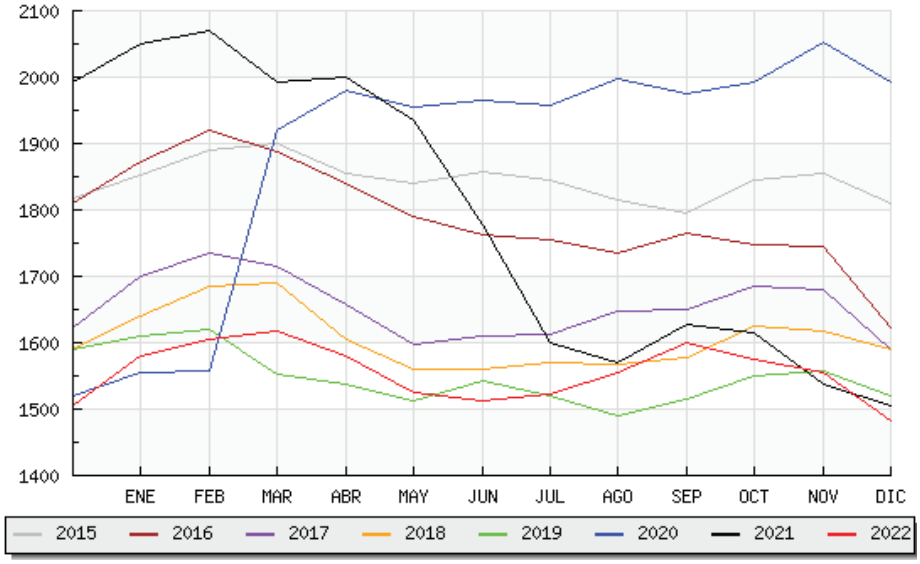



*Figura 14. Evolución de los niveles de paro en el periodo 2015 a 2022.*

En el último año puede observarse una gran bajada respecto a los dos últimos años (2020 y 2021). En el año 2020 la economía sufrió una grave crisis como consecuencia de la pandemia de COVID19. En la actualidad ya nos encontramos ante una lenta recuperación como se ve reflejada en la gráfica anterior donde se muestra la evolución de los niveles de paro, y bien se puede observar cómo ha bajado significativamente el número de parados.

**Afiliados a la seguridad social**

En la tabla puede observarse la distribución del número de afiliados a la seguridad social, predomina el número de afiliados en régimen general seguido de los autónomos, siendo el menor número de afiliados los empleados del hogar.

| DICIEMBRE 2022 | TOTAL AFILIADOS | VARIACION | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | MENSUAL | | ANUAL | |
| | | ABSOLUTA | RELATIVA | ABSOLUTA | RELATIVA |
| Total | 6110 | -51 | -0.83 % | -1 | -0.02 % |
| REGIMEN: | | | | | |
| GENERAL | 4915 | -58 | -1.17 % | +18 | 0.37 % |
| AUTONOMOS | 966 | +8 | 0.84 % | +9 | 0.94 % |
| AGRARIO | 189 | 0 | 0 % | -31 | -14.09 % |

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 94 de 125
Página 127 de un total de 185

| DICIEMBRE 2022 | TOTAL AFILIADOS | VARIACION | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | MENSUAL | | ANUAL | |
| | | ABSOLUTA | RELATIVA | ABSOLUTA | RELATIVA |
| HOGAR | 40 | -1 | -2.44 % | +3 | 8.11 % |
| MAR | 0 | 0 | 0 % | 0 | 0 % |
| CARBON | 0 | 0 | 0 % | 0 | 0 % |

*Tabla 9. Distribución del número de afiliados en el municipio de Churriana de la Vega.*

El número de afiliados a la seguridad social en el municipio de Churriana de la Vega en diciembre de 2022 se ha mantenido estable respecto al resto del año. Aunque cabe destacar que se han incrementado considerablemente los niveles respecto 2020 año en el que comenzó la pandemia causada por el virus COVID-19 en la que muchos negocios y empresas tuvieron que cerrar y cesar su actividad.

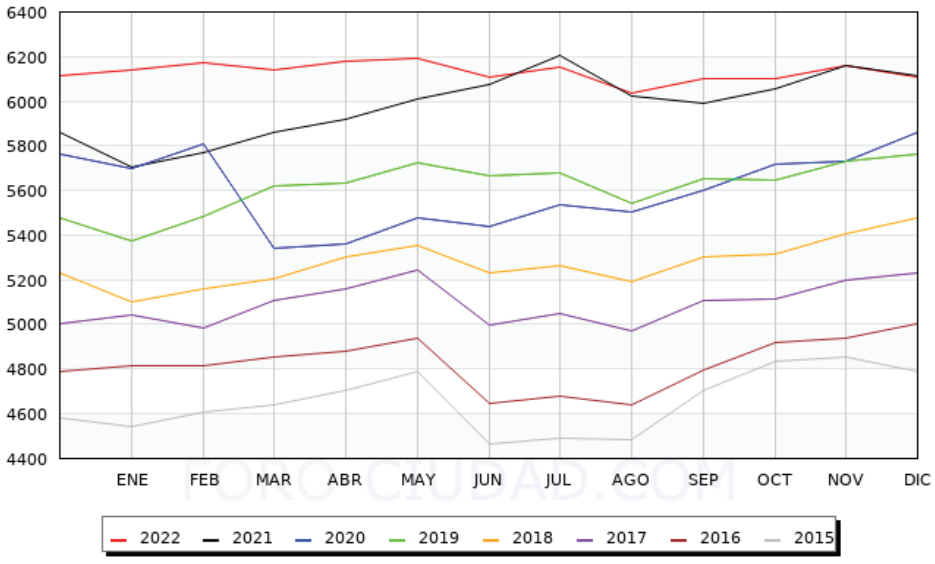



*Figura 15. Evolución del número de afiliados en la seguridad social desde 2015 a 2022.*

## 4. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS.

Cualquier decisión tomada, en este caso en el proceso de planificación urbanística, puede tener implicaciones sobre la salud de la comunidad. Para ello, su metodología se dirige a aportar herramientas que ayuden a ordenar información ya existente en un formato que permita la identificación de estas implicaciones de forma intuitiva e inmediata.

La metodología comienza recopilando toda la información necesaria para realizar la valoración de impacto en la salud de la actuación. En la primera fase, la

BOP
Página 128 de un total de 185
Página 95 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

descripción de la actuación objeto de valoración se llevará a cabo a su vez en dos etapas sucesivas.

Una vez descrita estas actuaciones, se continúa describiendo y caracterizando, en lo posible, la población del entorno que se va a ver afectada por la planificación, tanto la que habita ya allí como la que previsiblemente ocupara el nuevo suelo objeto de ordenación.

## 4.1. LISTA DE CHEQUEO:

Tal y como se indica en la guía metodológica de la Consejería de Salud, se comenzará con la identificación de impactos mediante una lista de chequeo para determinar dimensiones y áreas que pueden verse afectadas por el planeamiento. Es decir, los aspectos que se consideran oportunos evaluar en función del planeamiento presentado.

El objetivo es realizar un pronunciamiento final referido a si se prevé que el impacto global sobre el determinante sea significativo o no. En el caso de que pueda descartarse un impacto significativo sobre el determinante, ya no será necesario continuar valorando su posible impacto sobre la salud de la población.

Para la categorización de los aspectos considerados se ha empleado la siguiente tabla:

| | **BAJO** | **MEDIO** | **ALTO** |
|---|---|---|---|
| **Probabilidad** | No se prevé que se produzca una modificación significativa en el/los determinantes/s. | Resulta razonable esperar que se va a producir una modificación en el/los determinante/s pero puede no ser significativa o depender de la concurrencia de factores adicionales. | Resulta prácticamente seguro bien por la experiencia acumulada o por el desarrollo lógico de las medidas que se va a producir una modificación significativa en el/los determinante/s. |
| **Intensidad** | La modificación prevista no tiene la suficiente entidad como para alterar de forma significativa el estado inicial del/de los determinante/s. | La modificación prevista tiene suficiente entidad como para detectarse fácilmente pero el resultado final está claramente influenciado por el estado inicial del/de los determinantes/s. | La modificación prevista es de tal entidad que se altera por completo el estado inicial del/de los determinante/s. |

BOP
Página 129 de un total de 185
Página 96 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

| | BAJO | MEDIO | ALTO |
|---|---|---|---|
| **Permanencia** | La modificación es temporal, de tal forma que sus efectos pueden atenuarse o desaparecer en meses.<br>El grado de dificultad para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es relativamente sencillo. | Modificación no totalmente permanente pero cuyos efectos tardan años en atenuarse o desaparecer.<br>El grado de dificultad para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es | Modificación que se puede considerar prácticamente irreversible o cuyos efectos van a tardar en atenuarse décadas.<br>El grado de dificultad) para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos es muy elevado. |

Debido a la naturaleza y escasa entidad de este planeamiento, basado en redistribución de áreas con los mismos usos que hasta ahora, se ha considerado que, en este primer listado, para constituir un impacto significativo y acceder a la siguiente fase del proceso, es necesario que al menos 2 de las 3 características a valorar (probabilidad, intensidad y permanencia) deben ser valoradas como ALTA.

Según el criterio anterior, han aparecido 5 aspectos con una valoración global significativa, con lo que pasarán a una segunda fase de valoración preliminar de impactos, como se aprecia en la siguiente tabla.

BOP
Página 130 de un total de 185
Página 97 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

| APECTOS A EVALUAR (El instrumento de planeamiento incluye medidas que pueden introducir modificaciones en estas áreas de intervención) | PROBABILIDAD | INTENSIDAD | PERMANENCIA | GLOBAL |
|---|---|---|---|---|
| **ZONAS VERDES / ESPACIOS VACIOS / ESPACIOS USO PÚBLICO** | | | | |
| 1. Accesibilidad a zonas verdes. | ALTA | MEDIA | ALTA | Significativa |
| 2. Existencia de lugares de concurrencia pública. | ALTA | MEDIA | MEDIA | No Significativa |
| 3. Existencia de agua en zonas de ocio o recreativos. | MEDIA | MEDIA | ALTA | No significativa |
| **MOVILIDAD SOSTENIBLE /ACCESIBILIDAD A SERVICIOS** | | | | |
| 1. Impacto de la calidad del aire asociada al tráfico | BAJA | BAJA | BAJA | No significativa |
| 2. Infraestructuras de movilidad no asociada a vehículos de motor. | MEDIA | MEDIA | MEDIA | No significativa |
| 3. Accesibilidad a servicios educativos. | ALTA | ALTA | ALTA | Significativa |
| **DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO** | | | | |
| 1. Densidad y conectividad en la ocupación del suelo. | BAJA | BAJA | MEDIA | No significativa |
| 2. Habitabilidad y/o diseño de las vías de uso peatonal. | BAJA | BAJA | BAJA | No significativa |
| 3. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo | BAJA | MEDIA | BAJA | No significativa |
| **METABOLISMO URBANO** | | | | |
| 1. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación del aire | ALTA | MEDIA | ALTA | Significativa |
| 2. Redes de abastecimiento de agua potable según usos. | BAJA | BAJA | MEDIA | No significativa |
| 3. Calidad y/o disponibilidad del agua | MEDIA | MEDIA | MEDIA | No significativa |
| **CONVIVENCIA SOCIAL** | | | | |
| 1. Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso | ALTA | MEDIA | ALTA | Significativa |
| 2. La habitabilidad del entorno urbano. | ALTA | MEDIA | ALTA | Significativa |
| 3. Desarrollo económico y social. | MEDIA | MEDIA | ALTA | No significativa |

## 1.2. ANÁLISIS PRELIMINAR

Una VIS, según su definición legal es:

Documento que debe presentar el órgano que formula un plan, programa o instrumento de planeamiento urbanístico, o el titular o promotor de una obra o actividad, sometidos a evaluación de impacto en la salud.

En el deberán identificarse, describirse y valorarse los efectos previsibles, positivos y negativos, que el plan pueda producir sobre la salud de las personas.

Una vez detectadas 5 posibles áreas de intervención que pueden tener significancia en salud, se procede a su análisis preliminar.

Se propone para este análisis subdividir los factores o variables en dos tipos: los factores propios de la actuación y otros propios del entorno. Así, los factores propios de la actuación (asociados a la intensidad, la probabilidad y efectividad de los efectos) deben entenderse como condición necesaria para que exista un impacto significativo, mientras que los propios del entorno (los asociados a población expuesta) serían condiciones suficientes. De acuerdo a este criterio, se propone que el dictamen (Es decir, si el impacto es significativo o no) se realice a partir de la valoración de estos factores y que esté basado en la toma en consideración del siguiente cuadro:

Para las valoraciones de los efectos en salud se utilizará la siguiente tabla:

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 99 de 125
Página 132 de un total de 185

| | BAJO | MEDIO | ALTO |
|---|---|---|---|
| **Impacto Potencial** | Efectos leves, afectando más a la calidad de vida o al bienestar. | Pueden modificar la incidencia o los síntomas /efectos de enfermedades no graves, así como las incidencias de lesiones no incapacitantes. | Pueden alterar positiva o negativamente de forma significativa, la incidencia de enfermedades graves o lesiones incapacitantes. |
| **Nivel de certidumbre** | Artículos y estudios publicados. Evidencia obtenida por medios propios sobre actuaciones realizadas en la misma zona. | Metaanálisis, recisiones, sistemáticas, análisis comparativos, etc.<br>Aspectos incorporados en legislación de otros países y recomendaciones de organismos internacionales. | Pronunciamiento claro de organismos internacionales de reconocido prestigio.<br>Aspectos incorporados en legislación de acción propios. |
| **Medidas de protección o promoción** | Existen medidas de protección o potenciación de reconocida eficacia y se han implementado ya en el proyecto original. | Las medidas de protección o sólo pueden reducir parcialmente o atenuar los efectos de acuerdo con la evidencia sobre intervenciones.<br>Existen medidas, pero no pueden implementarse en el proyecto. | No existen medidas de reconocida eficacia, o bien estas no dependan de la Admón. que promueven el plan o siendo competencia de esta administración no está prevista su implementación. |
| **Población total** | La exposición suele ser de corta duración / intermitente /afecta a un área pequeña y/o a un pequeño número de personas por ejemplo menos de 500 habitante. | La exposición puede ser más duradera e incluso intermitente / afecta a un área relativamente localizada y/ó número significativo de personas, por ejemplo, entre 500 y 5000 habitantes. | La exposición es de larga duración o permanente o afecta a un área extensa y / o número importante de personas por ejemplo más de 5000 habitantes o a la totalidad de habitantes del municipio. |
| **Grupos Vulnerables** | No se tiene constancia de la existencia de una comunidad significativa de personas que puedan considerarse grupo vulnerable para este determinante por razones sociales o demográficas. | Existe una comunidad de personas que puede considerase grupo vulnerable para este determinante, pero se distribuyen de forma no concretada por el espacio que no tiene un tamaño significativo. | Existen comunidades vulnerables para este determinante y o se concentran en un espacio común de tamaño significativo o se trata de comunidades con más de dos o tres factores de vulnerabilidad. |
| **Inequidades en distribución** | No se han documentado inequidades significativas de los impactos o los mismos ayudan a atenuar las inequidades que existían previamente a la implementación del plan. | Se prevén inequidades en la distribución de los impactos tras la implementación del plan bien porque los generen sus determinaciones o porque las mimas no puedan atenuar las inequidades preexistentes. | Se prevé que las determinaciones del plan puedan reforzar las inequidades existentes o generar inequidades significativas que afecta a grupos vulnerables por razones sociales o demográficas. |
| **Preocupación ciudadana** | Se han realizado suficientes medidas de fomento de la participación y no se han detectado una especial preocupación de la ciudadanía respecto a este tema. | Se ha detectado preocupación de la ciudadanía por este tema, pero o bien no es generalizado o no pueden conocerse con exactitud este dato al no haberse conseguido una participación significativa. | Se ha detectado preocupación de la ciudadanía por este tema de forma generalizado. No se han realizado más medidas de participación de la ciudadanía. |

| Áreas de intervención | FACTORES PROPIOS DE ACTUACIÓN | | | | FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO | | | | | IMPACTO GLOBAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Impacto potencial | Certidumbre | Medidas protección o promoción | Dictamen (Menor) | Población total | Grupos vulnerables | Inequidades en distribución | Preocupación ciudadana | Dictamen (Mayor) | |
| **ZONAS VERDES PUBLICAS** | | | | | | | | | | |
| Accesibilidad a zonas verdes. | BAJA | MEDIA | MEDIA | BAJA | MEDIA | MEDIA | BAJA | BAJA | MEDIA | No significativo |
| **MOVILIDAD/ACCESIBILIDAD** | | | | | | | | | | |
| Accesibilidad a servicios educativos. | BAJA | MEDIA | BAJA | BAJA | MEDIA | MEDIA | BAJA | MEDIA | MEDIA | No significativo |
| **METABOLISMO URBANO** | | | | | | | | | | |
| Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación del aire. | BAJA | MEDIA | BAJA | MEDIA | MEDIA | MEDIA | MEDIA | MEDIA | MEDIA | No significativo |
| **CONVIVENCIA SOCIAL** | | | | | | | | | | |
| Espacio públicos sin barreras de acceso. | BAJA | MEDIA | MEDIA | BAJA | MEDIA | MEDIA | BAJA | BAJA | MEDIA | No significativo |
| La habitabilidad del entorno urbano, | BAJA | MEDIA | BAJA | BAJA | MEDIA | BAJA | BAJA | BAJA | BAJA | No significativo |

En cuanto a la naturaleza de los impactos detectados, son de naturaleza positiva y pueden resultar beneficiosas para la salud de la población si bien no resultan significativos por dos razones principalmente.

Primero por la dimensión del planeamiento.

Segundo, porque especialmente lo que concierne al espacio público, ya existe como tal y se usa como tal.

En esta innovación se procede a una reordenación de usos que no va afectar al uso que la población hace de esos espacios, al menos a corto plazo.

Incluso aunque se pudiera considerar que ahora tienen un uso que antes no tenían de manera legal, lo que se ejecuta es una permuta de terrenos para que coincida con lo existente y se puedan desarrollar en un futuro de acuerdo a las ordenanzas presentadas en la misma innovación. El potencial beneficio se concretaría desarrollando los posibles cambios en esos espacios.

Es decir, la aplicación de este planeamiento no sólo no va a suponer un deterioro, sino que se vislumbra una mejora por varios aspectos clave:

a) Se va a ordenar y agrandar una zona de uso docente público para el establecimiento de mejores instalaciones educativas para el conjunto de la población aprovechando un espacio deteriorado y en desuso.

b) El uso residencial se va a mantener en la finca 3 por lo que no se disminuye la superficie destinada a dotaciones establecida en el planeamiento vigente, dado que sólo se trata de una reordenación de usos, manteniendo la misma superficie reordenada en todos los usos. Además de todo esto mejoraría la situación y geometría del uso residencial de esta parcela.

Se considera que no procede continuar con una fase cuantitativa del VIS, ya que los impactos significativos han quedado descartados y porque para poder realizar esa fase cuantitativa habría que conocer el detalle de las reformas a acometer una vez aprobado el planeamiento.

Dicho de otro modo:

*No será necesaria una estimación semicuantitativa si con el análisis previo hemos podido descartar la presencia de impactos significativos.*

En este sentido, se recuerda lo presentado en el punto 4.2.7 del documento ambiental estratégico:

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 102 de 125
Página 135 de un total de 185

*La innovación afecta positivamente al responder a las necesidades de reordenación de equipamiento y espacios libres del municipio acorde al uso y situación real.*

## 5. CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN

Una innovación de estas características que se pretende ejecutar para adaptar una realidad existente y no para modificar el desarrollo de un municipio, presenta dificultades para analizarse desde el punto de vista requerido por el Decreto 164/2014.

Detectar impactos que puedan afectar a la salud de las personas de una manera perceptible y cuantificarla cuando se trata de una modificación menor obligatoria por temas legales resulta complejo.

No obstante, y gracias a la guía publicada por la Consejería de Salud, se han seguido unos pasos para intentar destacar lo más relevante y cuáles pueden ser las implicaciones de este planeamiento en el campo de la salud.

En este caso, se trata de dos zonas bien diferenciadas:

En las parcelas 1 y 2 situadas que son las que están colindando al Instituto, se pretende unificarlas y cambiar a uso de equipamiento docente, los terrenos de dicho centro más otros alrededor que están en desuso o desconectados. Por lo que, según los parámetros para medir el estado de salud de una población, un indicador como la mejora de servicios docentes públicos es algo positivo.

Del mismo modo, en la Finca 3, donde existe una parcela de uso Equipamental, se quiere catalogar como zona residencial ya que además realizando este cambio se mejoraría la ubicación de este uso y así como la geometría de la parcela.

En cierta forma es una reordenación en forma de permuta entre ambas zonas para el uso posterior y desarrollo de ambas zonas (especialmente la del Colegio), ahora bloqueadas.

A la hora de concretar los impactos, los únicos resultados destacables han sido los que afectan a nuevos y diferentes espacios públicos, que han pasado a una fase preliminar con el resultado previsto de NO SIGNIFICATIVO.

Lo cual justifica la no continuación con un estudio cuantitativo más profundo. Sobre todo por la preexistencia de estos espacios que la población va a seguir usando.

BOP
Página 136 de un total de 185
Página 103 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

Por lo expuesto y tras el estudio y análisis del entorno y la naturaleza de este planeamiento, se estima que la actuación propuesta no tiene impactos significativos sobre la salud.

Sí puede tener potenciales beneficios en función del uso de la nueva reordenación, pero, en cualquier caso, de escasa magnitud y dependiente de la concreción y el desarrollo del planeamiento aprobado.

## 6. SÍNTESIS

La Innovación se desarrolla en el término municipal de Churriana de la Vega (Granada). Cartográficamente se sitúa en la hoja 1026 (Padul) a escala 1:50.000 del Instituto Geográfico Nacional.

Se presenta por encargo del Excelentísimo Ayuntamiento de Churriana de la Vega (Granada), con domicilio en Plaza de la Constitución 14, con código postal 18.194 en Churriana de la Vega (Granada) con CIF: 1806400F.

En el núcleo urbano de Churriana de la Vega, concurren las siguientes circunstancias en el ámbito discontinuo objeto de esta innovación:

- **Fincas 1 y 2**, con 599,40 m² y 681,08 m² respectivamente, de titularidad privada, forman parte de suelo clasificado como urbano y está calificado como residencial Manzana cerrada tipo I. La finca 1 lindan al sur con equipamiento educativo consolidado: instituto público de educación secundaria Federico García Lorca.
- **La Finca 3**, con 1.280,48 m² y titularidad pública, forma parte de suelo clasificado como urbano y está calificado como equipamiento sin especificar.

Actualmente todas las fincas, están conformadas por suelo sin edificar, con base terriza, y la Finca 3 es la única que se encuentra vallada, con malla metálica y un acceso. El ámbito discontinuo objeto de la innovación, está dotado de las infraestructuras básicas necesarias e integrado dentro de la malla urbana.

La Innovación se plantea para reordenar el uso pormenorizado de todas las fincas, tal que las Fincas 1 y 2 dejen de ser de uso residencial (MC1) para ser equipamiento educativo y la Finca 3 en su totalidad deje de ser equipamiento sin especificar para ser residencial (MC1), así se alcanza el objetivo de la presente innovación que es acomodar el planeamiento a las necesidades de la población sin mermar la superficie destinada a dotaciones y a uso residencial:

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 104 de 125
Página 137 de un total de 185

- Se acomoda el planeamiento a las necesidades de la población, ya que en las Fincas 1 y 2 se reubica el Equipamiento Educativo, por ser limítrofes al instituto existente, que tiene la necesidad de ser ampliado debido a la una mayor demanda del municipio para este uso. Es necesaria una mayor superficie de equipamiento educativo y la única opción de ampliación de la superficie es al norte, lindero con la finca 1 de la presente innovación, dado que el resto está construido o está formalizado por viarios consolidados. o Y en la Finca 3 se reubica el uso residencial MC1.
- No se disminuye la superficie destinada a dotaciones establecida en el planeamiento vigente, dado que sólo se trata de una reordenación de usos, manteniendo la misma superficie reordenada en todos los usos.
- Se establece para cada ámbito las condiciones de ordenación y el desarrollo previsto.
- Se verifica que los suelos objeto de la presente innovación dispone de las infraestructuras necesarias para dar servicio a la reordenación de usos. o Se establece la iniciativa pública para su desarrollo y ejecución.
- Al reordenar el uso Equipamiento según se propone en la presente innovación, no tiene afección en la economía municipal ya que no supone un coste para la misma el poder facilitar suelo para la ampliación del equipamiento educativo existente

Con la presente innovación se cubre la demanda de Suelo para Equipamiento Educativo, potenciando una mejor actividad pública del núcleo urbano sin alterar los aprovechamientos ni las infraestructuras existentes. Además, la zona resultante destinada a uso residencial disfruta de una mejor ubicación y geometría de las parcelas.

No se modifica la catalogación del suelo, que ya es urbano, con lo que no hay un “consumo de territorio” no antropizado, aunque si se contempla un aumento en los equipamientos (colegio) y en los espacios libres, mediante una reordenación.

En este documento se han analizado las características propias del planeamiento proyectado. Posteriormente los datos relevantes desde un punto de vista de la salud para el entorno inmediato, en este caso el TM de Churriana de la Vega.

Se realiza una primera fase en la que se listan los posibles impactos en una matriz que analiza la posible significancia de los impactos. De esta matriz se extraen

BOP
Página 138 de un total de 185
Página 105 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

cinco impactos posiblemente significativos para los que se procede a un análisis preliminar.

Finalmente se concluye de este análisis que los impactos son de naturaleza positiva pero no son significativos. Debido a este hecho y a la escasa magnitud de la innovación no procede un análisis cuantitativo profundo y el estudio finaliza.

Por lo expuesto y tras el estudio y análisis del entorno y la naturaleza de este planeamiento, se estima que la actuación propuesta no tiene impactos significativos sobre la salud.

Sí puede tener potenciales beneficios en función del uso de la nueva reordenación, pero en cualquier caso, de escasa magnitud y dependiente de la concreción y el desarrollo del planeamiento aprobado.

NOTA: En este documento están incorporadas las recomendaciones del Informe de Evaluación de Impacto en Salud realizado por la Consejería de Salud.

BOP
Página 139 de un total de 185
Página 106 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

## 7. IDENTIFICACIÓN DEL AUTOR.

El presente documento ha sido elaborado por Rocio Belén Pérez Pérez, Graduada en Ciencias Ambientales.

PEREZ PEREZ ROCIO BELEN - 76668858Z

Firmado digitalmente por PEREZ PEREZ ROCIO BELEN - 76668858Z
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-76668858Z, givenName=ROCIO BELEN, sn=PEREZ PEREZ, cn=PEREZ PEREZ ROCIO BELEN - 76668858Z
Fecha: 2025.01.15 10:35:38 +01'00'

Granada, Enero 2025.

Fdo. Rocio Belén Pérez Pérez

Ambientóloga Colegiada

COAMBA nº 1.800

APREAM

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 107 de 125
Página 140 de un total de 185

## 8. DOCUMENTACIÓN DE REFERENCIA

- Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía. *Consejería de Salud*.
- Documento Ambiental Estratégico "Estudio Ambiental Estratégico Reordenación de usos Equipamental y Residencial en suelo urbano de Churriana de la Vega en las Calles Málaga y Toledo". *APREAM S.L.*
- "Innovación para reordenación de usos Equipamental y Residencial en suelo Urbano de Churriana de la Vega, calles Málaga y Toledo". *Eva Moleón*.
- Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA) *Instituto de Estadística de Andalucía.*
- Datos socioeconómicos. *Forociudad.com*.
- Informe de Evaluación de Impacto en Salud del expediente CC 10/2024.

BOP
Página 141 de un total de 185
Página 108 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

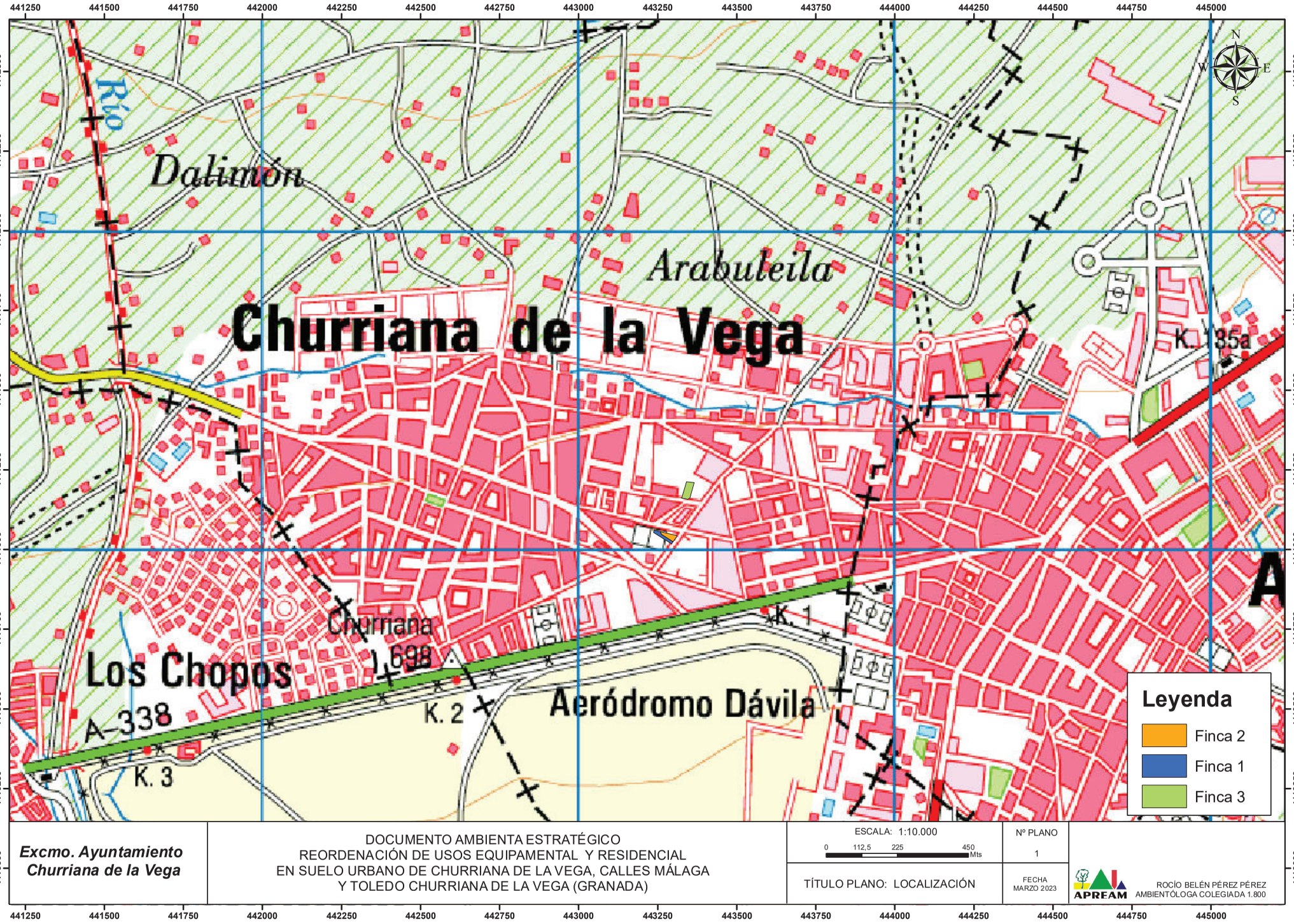
## 9. PLANOS.

Plano 1. Localización

Plano 2. Topográfico, estructura de la propiedad y preexistencias

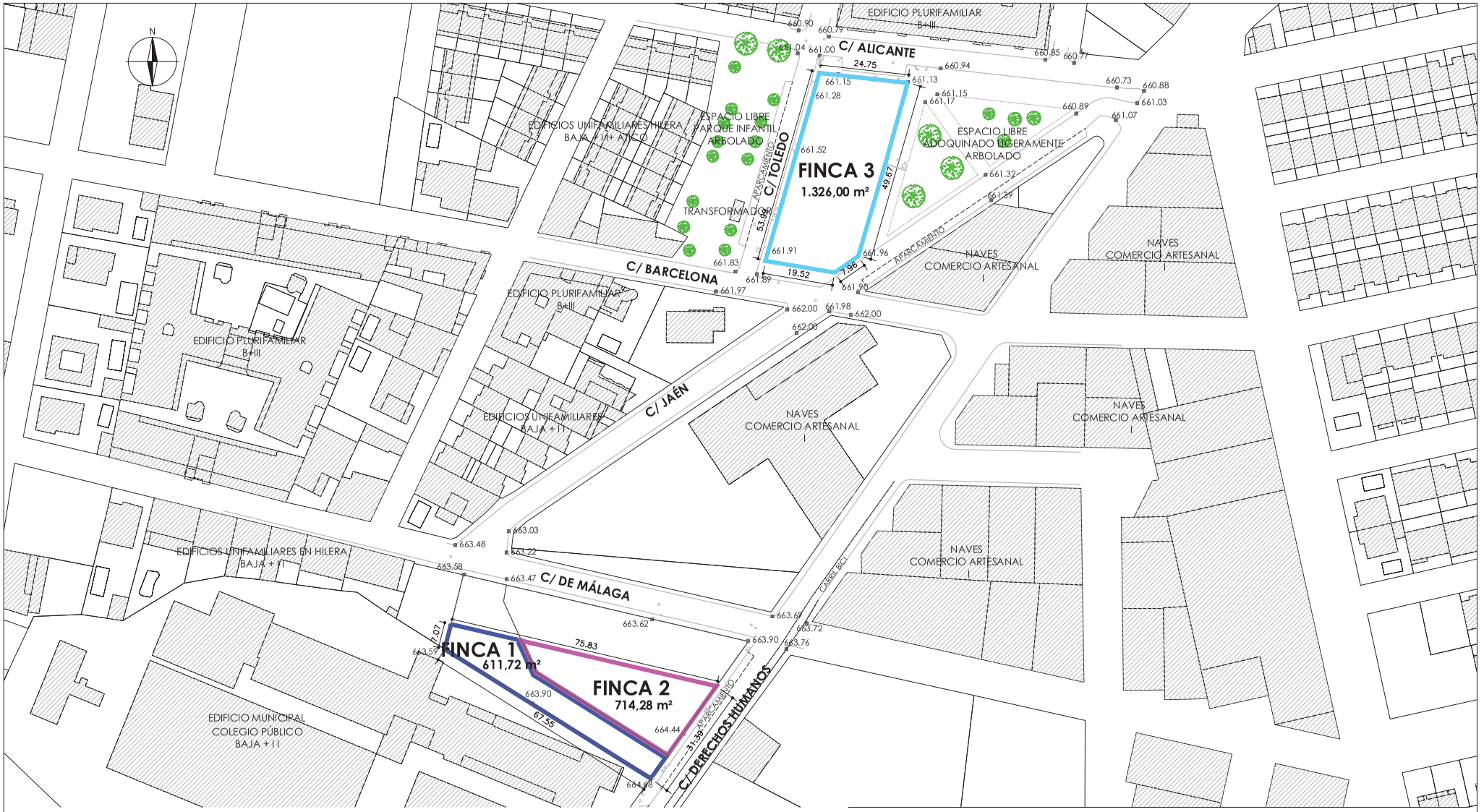
Plano 3. Reordenación de los usos resultantes

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 109 de 125
Página 142 de un total de 185




| | | | |
|---|---|---|---|
| *Excmo. Ayuntamiento Churriana de la Vega* | DOCUMENTO AMBIENTA ESTRATÉGICO<br>REORDENACIÓN DE USOS EQUIPAMENTAL Y RESIDENCIAL<br>EN SUELO URBANO DE CHURRIANA DE LA VEGA, CALLES MÁLAGA<br>Y TOLEDO CHURRIANA DE LA VEGA (GRANADA) | ESCALA: 1:10.000<br>0 112,5 225 450 Mts<br>TÍTULO PLANO: LOCALIZACIÓN | Nº PLANO 1<br>FECHA MARZO 2023 |

APREAM
ROCÍO BELÉN PÉREZ PÉREZ
AMBIENTÓLOGA COLEGIADA 1.800




| MANZANA | FINCA/ REGISTRO CATASTRAL O Nº INVENTARIO | TITULAR | SUPERFICIES | |
|---|---|---|---|---|
| C/DERECHOS HUMANOS | FINCA 1 3312115VG4131A0001SD PARCIAL | - | 611,72 m² | 1.326,00 m² |
| | FINCA 2 3413501VG4131C0001KI PARCIAL | - | 714,28 m² | |
| C/TOLEDO | FINCA 3 Nº27 INVENTARIO 3311401VG4131A | EXCMO. AYUNTAMIENDO CHURRIANA DE LA VEGA | | 1.326,00 m² |
| | | | | 2.652,00 m² |

**AVANCE INNOVACIÓN PARA REORDENACIÓN DE USOS EQUIPAMENTAL Y RESIDENCIAL EN SUELO URBANO DE CHURRIANA DE LA VEGA, C/DERECHOS HUMANOS Y C/TOLEDO**

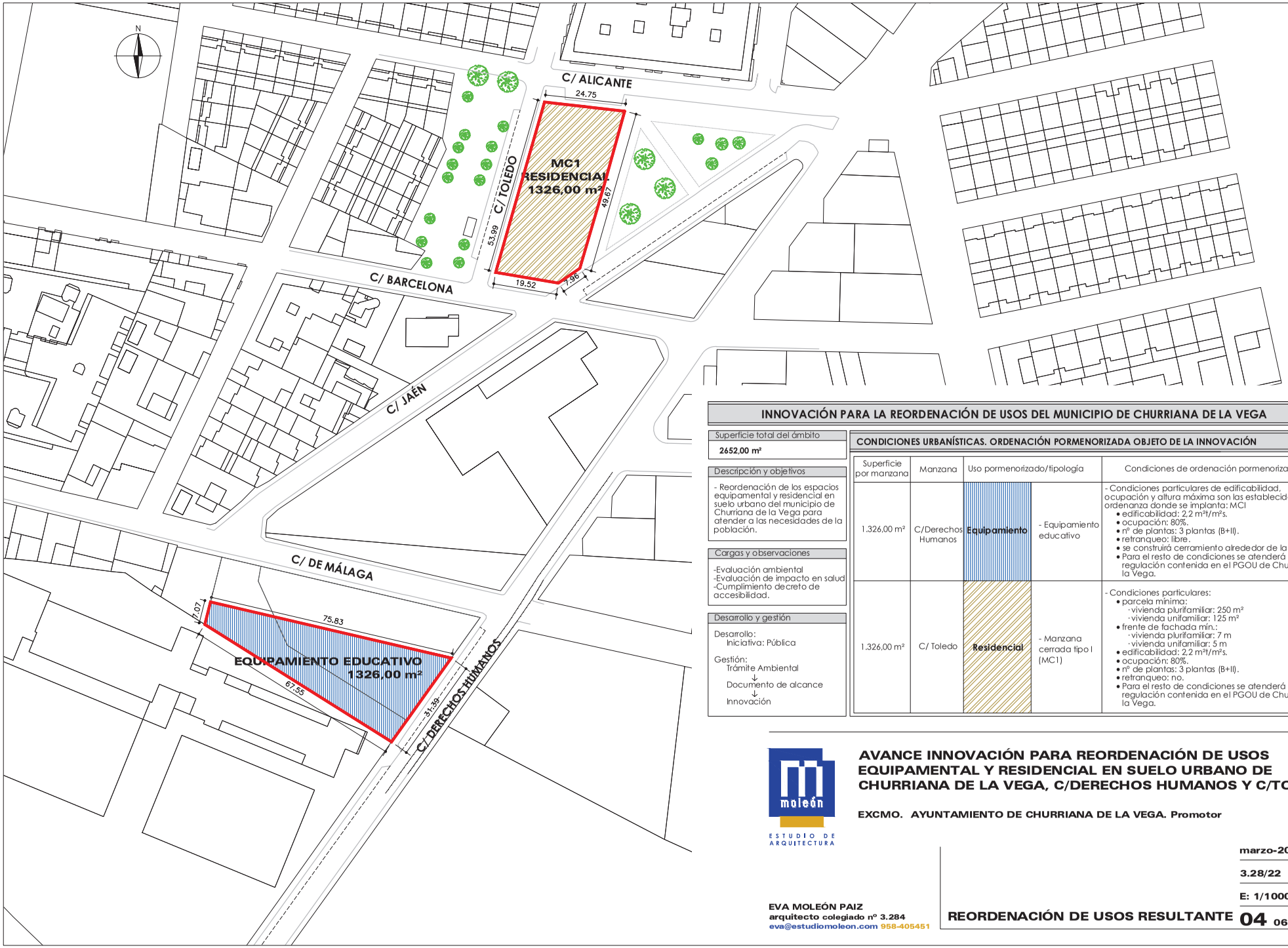
**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHURRIANA DE LA VEGA. Promotor**

moleón ESTUDIO DE ARQUITECTURA


**EVA MOLEÓN PAIZ**
arquitecto colegiado nº 3.284
eva@estudiomoleon.com 958-405451


**TOPOGRÁFICO, ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y PREEXISTENCIAS**

marzo-2023
3.28/22
E: 1/1000
**03** 06




## INNOVACIÓN PARA LA REORDENACIÓN DE USOS DEL MUNICIPIO DE CHURRIANA DE LA VEGA

**Superficie total del ámbito**

2652,00 m²

**Descripción y objetivos**

- Reordenación de los espacios equipamental y residencial en suelo urbano del municipio de Churriana de la Vega para atender a las necesidades de la población.

**Cargas y observaciones**

-Evaluación ambiental
-Evaluación de impacto en salud
-Cumplimiento decreto de accesibilidad.

**Desarrollo y gestión**

Desarrollo:
Iniciativa: Pública

Gestión:
Trámite Ambiental
↓
Documento de alcance
↓
Innovación

**CONDICIONES URBANÍSTICAS. ORDENACIÓN PORMENORIZADA OBJETO DE LA INNOVACIÓN**

| Superficie por manzana | Manzana | Uso pormenorizado/tipología | | Condiciones de ordenación pormenorizada |
|---|---|---|---|---|
| 1.326,00 m² | C/Derechos Humanos | Equipamiento | - Equipamiento educativo | - Condiciones particulares de edificabilidad, ocupación y altura máxima son las establecidas en ordenanza donde se implanta: MCI<br>• edificabilidad: 2,2 m²t/m²s.<br>• ocupación: 80%.<br>• nº de plantas: 3 plantas (B+II).<br>• retranqueo: libre.<br>• se construirá cerramiento alrededor de la parcela.<br>• Para el resto de condiciones se atenderá a la regulación contenida en el PGOU de Churriana de la Vega. |
| 1.326,00 m² | C/ Toledo | Residencial | - Manzana cerrada tipo I (MC1) | - Condiciones particulares:<br>• parcela mínima:<br>·vivienda plurifamiliar: 250 m²<br>·vivienda unifamiliar: 125 m²<br>• frente de fachada mín.:<br>·vivienda plurifamiliar: 7 m<br>·vivienda unifamiliar: 5 m<br>• edificabilidad: 2,2 m²t/m²s.<br>• ocupación: 80%.<br>• nº de plantas: 3 plantas (B+II).<br>• retranqueo: no.<br>• Para el resto de condiciones se atenderá a la regulación contenida en el PGOU de Churriana de la Vega. |

moleón
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

# AVANCE INNOVACIÓN PARA REORDENACIÓN DE USOS EQUIPAMENTAL Y RESIDENCIAL EN SUELO URBANO DE CHURRIANA DE LA VEGA, C/DERECHOS HUMANOS Y C/TOLEDO

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHURRIANA DE LA VEGA. Promotor**


**EVA MOLEÓN PAIZ**
**arquitecto colegiado nº 3.284**
eva@estudiomoleon.com 958-405451


marzo-2023

3.28/22

E: 1/1000

**REORDENACIÓN DE USOS RESULTANTE** **04** 06

## V. resumen ejecutivo

V.I promotor y objeto de la innovación
V.2 ámbito de actuación
V.3 afecciones territoriales, sectoriales y ambientales
V.4 finalidad y justificación de la innovación
V.5 alternativas de ordenación y criterios de selección
V.6 modificaciones que se proponen, actualización de las determinaciones del planeamiento vigente que afectan a los suelos objeto de la innovación
V.7 plano de ámbito de actuación sobre planeamiento vigente
V.8 plano de usos del suelo resultante (sustituye plano de ordenación del PGOU vigente en el ámbito afectado)



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 113 de 125
Página 146 de un total de 185

## I.1 PROMOTOR Y OBJETO DE LA INNOVACIÓN

Se redacta la presente **Innovación del Plan General de Churriana de la Vega por encargo del Excmo. Ayuntamiento de** Churriana de la Vega –Granada-, con domicilio en Plaza de la Constitución 14, CP 18194, Churriana de la Vega (Granada) y CIF: P1806400F.

Tiene por objeto la presente Innovación la Reordenación de los usos Equipamental y Residencial en suelo urbano de Churriana de la Vega y se formula al amparo del artículo 86 de la LISTA:

- La innovación de los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante revisión ó modificación, enmarcándose la presente en modificación al no ser una revisión para adoptar un nuevo modelo de ordenación.

- Debe fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística.

- Toda modificación que afecte a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes requerirá el dictamen favorable del consejo Consultivo de Andalucía

## V.2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El **ámbito territorial** de la presente Innovación de Planeamiento lo constituye suelo clasificado por el planeamiento vigente como Suelo Urbano, situado en dos zonas diferenciadas, se trata por tanto de un ámbito discontinuo; una zona más al sur respecto del centro urbano de Churriana de la Vega, identificada con las fincas 1 y 2, y otra zona más al noreste del mismo, identificada como finca 3, según se aprecia en el Plano 03- Topográfico – Estructura de la Propiedad y Preexistencias.

La **clasificación y calificación** conforme al planeamiento vigente quedan grafiadas en el Plano 01 – Ámbito de actuación sobre planeamiento vigente

- Las Fincas 1 y 2, suelo urbano de uso residencial, en Manzana Cerrada tipo I.
- La Finca 3, suelo urbano de uso sistema general equipamiento sin especificar, rodeado de zona de espacios libres.

En los Planos 01, 02 y 03, se identifica la **localización** del ámbito propuesto y su situación respecto del núcleo urbano central de Churriana de la Vega; constituyen dos localizaciones estratégicas de suelo tanto para residencial como para equipamientos por su ubicación privilegiada: las fincas 1 y 2 limítrofes a un equipamiento educativo que necesita ser ampliado, y la finca 3 rodeada de espacios libres verdes, ambos dentro del suelo urbano.

En el ámbito objeto de Innovación concurren las siguientes **afecciones sectoriales:** las servidumbres Aeronáuticas del aeródromo Militar de Armilla. Aunque nuestro ámbito de actuación se ve afectado, permite la propuesta que se formula. Presenta una orografía con pendientes muy suaves.

La **superficie** de las parcelas que constituyen el ámbito de la presente innovación, según levantamiento topográfico, y la **estructura de la propiedad** se grafían en el Plano 03 y son las siguientes:

- Finca 1:
    - Superficie: 611,72 m²
    - Referencia Catastral: 3312115VG4131A0001SD (Parcial).
    - Titular: particular



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025 | CVE: BOP-GRA-2025-219011 | Página 114 de 125 | Página 147 de un total de 185

- Linderos:
  - Norte: limita con resto de finca y con finca 2, ambas sin edificar.
  - Este: calle Derechos Humanos, consolidada
  - Sur: limita con equipamiento educativo (instituto público de educación secundaria Federico García Lorca) en finca catastral 3312110VG4131A0001DD.
  - Oeste: suelo sin edificar de finca catastral 3312114VG4131A0001ED.
- Preexistencias: suelo sin edificar, con una geometría difícil para el aprovechamiento urbanístico residencial, según la normativa del planeamiento vigente para esa zona. Tiene acceso a dos calles, la calle Málaga y la calle Derechos Humanos. Está dentro del núcleo urbano ya consolidado, rodeada de equipamientos y zona residencial.

- Finca 2:

  - Superficie: 714,28 m²
  - Referencia catastral: 3413501VG4131C0001KI (Parcial).
  - Titular: particular
  - Linderos:
    - Norte: limita con resto de finca catastral.
    - Este: limita con calle Derechos Humanos.
    - Sur y Oeste: colindante a finca catastral 3312115VG4131A0001SD.
  - Preexistencias: suelo sin edificar, con una geometría irregular. Integrada en el núcleo urbano consolidado, Abre fachada a c/ Derechos Humanos,

- Finca 3:

  - Superficie: 1.326 m²
  - Ficha inventario: Nº 27
  - Referencia catastral: 3311401VG4131A
  - Titular: Excmo. Ayuntamiento de Churriana de la Vega.
  - Linderos:
    - Norte: C/ Alicante
    - Oeste: calle Toledo
    - Este: espacio libre público acondicionado y calle Jaén.
    - Sur: colinda con finca catastral 3415008VG4131E0001WE. Calificado como espacio libre, sin acondicionar.
  - Preexistencias: suelo sin edificar, vallado con malla metálica. Actualmente, la parcela se encuentra rodeada de espacio libre, con zona ajardinada y parque infantil. Entorno construido y consolidado con edificaciones de viviendas unifamiliares y plurifamiliares de tres plantas más ático y naves destinadas al comercio artesanal.

Los propietarios de las tres fincas suscriben convenio urbanístico de planeamiento y gestión, que se adjunta en el apartado IV de la presente, para facilitar el desarrollo de la presente innovación.

## V.3 AFECCIONES TERRITORIALES, SECTORIALES Y AMBIENTALES

**Afecciones territoriales**

En ambos ámbitos, no concurren valores ambientales excepcionales, ni se manifiestan elementos de interés histórico o artístico, que por otra parte tampoco se han identificado en el planeamiento vigente.

En cuanto a los Planes Sectoriales derivados del Plan Andaluz de Medio Ambiente, el Documento Inicial Estratégico analiza y detalla los planes sectoriales sobre los que la Innovación propuesta pueda tener efectos previsibles, de manera que el Estudio Ambiental Estratégico, con objeto de prevenir las potenciales afecciones derivadas del desarrollo de la Innovación, establecerá las medidas de prevención y mitigación de posibles efectos adversos de los



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 115 de 125
Página 148 de un total de 185

elementos que pudieran verse afectados (contaminación atmosférica, generación de residuos, hidrología, geomorfología y suelos, vegetación y fauna, usos forestales, residuos, paisaje, patrimonio cultural y población) y que deberán ser considerados en el documento de innovación al planeamiento general que se redacte.

**Afecciones sectoriales**

Conforme al planeamiento vigente, el ámbito de las fincas afectadas por la presente innovación está clasificado como Suelo Urbano, y en todas las fincas concurren afecciones sectoriales.

- Afección Aeronáutica del Aeródromo Militar de Armilla, sobre las Fincas 1 y 2
  - Superficie de Transición.
- Afección Aeronáutica del Aeródromo Militar de Armilla, sobre la Finca 3
  - Superficie de Transición.
  - Superficie de Aproximación y Despegue

Debido, a la afección aeronáutica que afecta al ámbito de actuación se tendrá en cuenta en los proyectos de edificación soluciones constructivas para minimizar la contaminación acústica que genera la proximidad del Aeródromo Militar de Armilla. En cuanto al mapa de sensibilidad acústica de la normativa vigente, nos cataloga el ámbito de actuación como un área levemente ruidosa.

**Afecciones ambientales**

- **Protección de la calidad del aire**

  - Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
  - Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la Calidad del Medio Ambiente atmosférico y se crea el registro de sistemas de evaluación de la calidad del aire en Andalucía.
  - Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de
  - Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el "Reglamento para la protección del cielo nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

  Legislación a contemplar en la redacción de los documentos para el desarrollo del ámbito de la presente innovación y su ejecución.

- **Protección de las aguas**

  - Real Decreto Ley 1/2001, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
  - Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público.

  No hay afección a Dominio Público Hidráulico.
  Los suelos que integran el ámbito de la presente innovación, clasificados como suelo urbano, cuentan con abastecimiento de agua y saneamiento conectados a las redes públicas municipales.

- **Residuos**

  - Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
  - Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
  - Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.



BOP Página 149 de un total de 185
Página 116 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

- Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Las actividades necesarias para completar el desarrollo del ámbito de la presente innovación deberán considerar la tipología de los residuos producidos para su adecuación a lo dispuesto en el Decreto 73/2012; al igual que deberá ser considerado y respetado por los usos que se implanten.

Las operaciones de gestión de residuos se llevarán a cabo sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar procedimientos ni métodos que puedan perjudicar al medio ambiente y, en particular, sin crear riesgos para el agua, el aire o el suelo, ni para la fauna o flora.

- **Protección de la fauna y la flora**

- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestres.
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats.

En el ámbito de la presente innovación no existe flora y/o fauna silvestre que pueda verse afectada de manera significativa por la actuación; si bien se considerarán las medidas necesarias relativas al acondicionamiento de los espacios libres.

- **Protección forestal.**

- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 5/1999 de Incendios Forestales.
- Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de prevención y lucha contra los incendios forestales.

Los suelos integrados en la presente innovación, clasificados como suelo urbano, no son terrenos forestales y por tanto, no existe afección de tal tipo.

- **Vías pecuarias**

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Los suelos integrados en el ámbito de la presente innovación, clasificados como suelo urbano, no están afectados por vías pecuarias y sus zonas de servidumbre. Si bien las Fincas 1 y 2 lindan con una vía pecuaria, la VP2 Colada de Gabia la Chica A Granada, la zona de servidumbre de anchura legal 6-8 m, corresponde al ancho de la calle Derechos Humanos y por lo tanto, afecta a la calle y no a las fincas.

- **Espacios Naturales Protegidos**

- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Decisión de la comisión de 12 de diciembre de 2008 por la que se adopta, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, una segunda lista actualizada de lugares de importancia comunitaria de la región biogeografía mediterránea.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025 | CVE: BOP-GRA-2025-219011 | Página 117 de 125 | Página 150 de un total de 185

Los suelos incluidos en el ámbito de la presente innovación, clasificados como suelo urbano, no se integran en espacios naturales protegidos; no se afecta a la Red Ecológica Europea Natura 2000.

- **Actividades potencialmente contaminantes del suelo**

  - Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

  En su caso, los usos y/o actividades a implantar requerirán informe preliminar de situación, con el alcance y contenido mínimo previsto en la referida norma.

El **Informe Ambiental Estratégico**, emitido el 1 de marzo de 2024, determina que la Innovación para la Reordenación de los usos Equipamental y Residencial en suelo urbano para ampliación, de instituto público en educación secundaria no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos y condiciones siguientes que deben atenderse en el presente documento:

D) Al pertenecer el municipio a la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, antes de la aprobación definitiva se deberá obtener informe favorable del organismo de Cuenca.

E) La alternativa seleccionada debe ser ambiental, técnica y legalmente viable. La propuesta final debe obtener el informe favorable del Órgano Urbanístico Autonómico.

F) En el diseño de la ampliación del centro educativo, el proyecto que se implante debe contribuir a la mejora de la habitabilidad, elevar la calidad paisajística, así como en lo posible la biodiversidad, promoviendo la movilidad sostenible, evitando el efecto "isla de calor" y favoreciendo la adaptación al cambio climático.

## V.4 FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN

El presente documento tiene por finalidad, en un área de suelo urbano, la Reordenación de los usos Equipamental y Residencial en el núcleo urbano de Churriana de la Vega, sin alterar la superficie de los usos reordenados, para facilitar la ampliación de la parcela destinada a equipamiento educativo existente y consolidado (instituto público de educación secundaria Federico García Lorca), para un mejor servicio a la población y atendiendo a las necesidades demandadas por la administración municipal.

En el núcleo urbano de Churriana, concurren las siguientes circunstancias en el ámbito discontinuo objeto de innovación, descrito en el apartado 3 de la presente innovación y en su entorno:

- Fincas 1 y 2, con 611,72 m² y 714,28 m² respectivamente, de titularidad privada, forman parte de suelo clasificado como urbano y está calificado como residencial Manzana cerrada tipo I. La finca 1 lindan al sur con equipamiento educativo consolidado: instituto público de educación secundaria Federico García Lorca,
- La Finca 3, con 1.326,00 m² y titularidad pública, forma parte de suelo clasificado como urbano y está calificado como equipamiento sin especificar.
- Actualmente todas las fincas, están conformadas por suelo sin edificar, con base terriza, y la Finca 3 es la única que se encuentra vallada, con malla metálica y un acceso.
- El ámbito discontinuo objeto de la innovación, está dotado de las infraestructuras básicas necesarias e integrado dentro de la malla urbana.



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025 | CVE: BOP-GRA-2025-219011 | Página 118 de 125 | Página 151 de un total de 185

La Innovación se plantea para reordenar el uso pormenorizado de todas las fincas, tal que las Fincas 1 y 2 dejen de ser de uso residencial (MC1) para ser equipamiento educativo y la Finca 3 en su totalidad deje de ser equipamiento sin especificar para ser residencial (MC1), así se alcanza el objetivo de la presente innovación que es acomodar el planeamiento a las necesidades de la población sin mermar la superficie destinada a dotaciones y a uso residencial:

- Se acomoda el planeamiento a las necesidades de la población, ya que en las Fincas 1 y 2 se reubica el Equipamiento Educativo, por ser limítrofes al instituto existente, que tiene la necesidad de ser ampliado debido a la una mayor demanda del municipio para este uso. Es necesaria una mayor superficie de equipamiento educativo y la única opción de ampliación de la superficie es al norte, lindero con la finca 1 de la presente innovación, dado que el resto está construido o está formalizado por viarios consolidados.

- Y en la Finca 3 se reubica el uso residencial MC1.

- No se disminuye la superficie destinada a dotaciones establecida en el planeamiento vigente, dado que sólo se trata de una reordenación de usos, manteniendo la misma superficie reordenada en todos los usos.

- Se establece para cada ámbito las condiciones de ordenación y el desarrollo previsto.

- Se verifica que los suelos objeto de la presente innovación dispone de las infraestructuras necesarias para dar servicio a la reordenación de usos.

- Se establece la iniciativa pública para su desarrollo y ejecución.

- Al reordenar el uso Equipamiento según se propone en la presente innovación, no tiene afección en la economía municipal ya que no supone un coste para la misma el poder facilitar suelo para la ampliación del equipamiento educativo existente.

- Se comprueba que desde el punto de vista de infraestructuras de servicio a los nuevos usos reordenados (planos I.4 y O.3), las parcelas resultantes están dotadas de las acometidas necesarias para garantizar los suministros de saneamiento, agua, electricidad y telefonía, sólo pendiente de ejecutar una acometida de suministro de agua en una de las parcelas resultantes.

- Se garantiza la titularidad pública del nuevo uso calificado como equipamiento al suscribir la Administración Municipal convenio con los otros titulares de los suelos reordenados, convenio que se adjunta en el apartado IV de la presente.

Con la presente innovación se cubre la demanda de Suelo para Equipamiento Educativo, potenciando una mejor actividad pública del núcleo urbano sin alterar los aprovechamientos ni las infraestructuras existentes. Además, la zona resultante destinada a uso residencial, disfruta de una mejor ubicación y geometría de las parcelas.



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025 | CVE: BOP-GRA-2025-219011 | Página 119 de 125 | Página 152 de un total de 185

La propuesta de actuación responde al ejercicio del ius variandi que ostenta el Excmo. Ayuntamiento de Churriana de la Vega, como potestad atribuida a la Administración con competencias de materia urbanística, con la finalidad de que ésta pueda adecuar la normativa urbanística vigente a las necesidades y exigencias puestas de manifiesto en cada momento. Las competencias urbanísticas municipales de ordenación y adecuación a las necesidades del municipio, permiten la clasificación de suelo para completar las reservas y previsiones del planeamiento vigente, suplir las carencias y cubrir las demandas que se hayan puesto de manifiesto en su periodo de vigencia, así como para adecuar la ordenación de manera racional que permita dar satisfacción a las necesidades; enmarcándose la presente innovación en la actividad de fomento propia de las Administraciones Publicas que abarca la clasificación y ordenación, junto con las competencias de policía y servicio público, que incluye las acciones administrativas dirigidas a proteger y promover actuaciones de interés general de la colectividad, motivadas por la utilidad pública.

## V.5 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y CRITERIOS DE SELECCIÓN

**Criterios de selección, alternativas**

Sobre el ámbito descrito y atendiendo a las preexistencias, a las necesidades de la población y a la normativa de aplicación, se estudian tres alternativas para facilitar su desarrollo:

- Alternativa 0: supone el mantenimiento de la situación actual, sin modificar el planeamiento vigente. Impide la posibilidad de ampliación del Equipamiento Educativo, necesario para la población.

- Alternativa 1: expropiación a terceros del suelo necesario para ampliar el Equipamiento Educativo. Solución gravosa para las arcas municipales.

- Alternativa 2: modificación del planeamiento vigente mediante reordenación de usos actuales de equipamiento sin especificar y residencial, en el mismo barrio y sin que ello suponga una menor superficie de equipamientos, ni un incremento de la edificabilidad. La reordenación de usos permite que se ubique el Equipamiento colindante al suelo ocupado actualmente por el Instituto de educación secundaria, que demanda la ampliación de suelo. Y el uso residencial se reordena en zona consolidada de uso residencial y rodeada de espacios libres.

En la Innovación que se redacta se ha optado por la alternativa 2 al ser la más adecuada a sus objetivos, y es sobre la que se analizaran los efectos ambientales de la nueva clasificación propuesta, que cumple con la norma en cuanto a clasificación de suelo y da respuesta a las necesidades que justifican la redacción de la presente innovación.



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 120 de 125
Página 153 de un total de 185

## V.6 MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN, ACTUALIZACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE QUE AFECTAN A LOS SUELOS OBJETO DE LA INNOVACIÓN

La Innovación reordena el uso pormenorizado-tipología de dos parcelas, A y B, identificadas en planimetría, para las que se proponen las siguientes modificaciones y determinaciones:

| DETERMINACIONES INNOVACIÓN | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Parcela | **Superficie** | **Localización** | **Uso pormenorizado -tipología** | **Condiciones de ordenación pormenorizada** |
| **A** | 1.326 m² | C/Derechos Humanos | **Equipamiento educativo (Ee)** | Las condiciones urbanísticas de la edificación serán las de la ordenanza de edificación asignada a su entorno más próximo, en cuanto a edificabilidad, ocupación y altura máxima.<br>Se asimila a la tipología MC1. |
| | | | | Posición libre dentro de la parcela, adaptada al destino de ampliación de Centro educativo existente. |
| | | | | Se construirá un cerramiento para la parcela |
| | | | | |
| **B** | 1.326 m² | C/Derechos Humanos | **Residencial: Manzana cerrada tipo I (MC1)** | Parcela mínima:<br>-Vivienda plurifamiliar: 250 m²<br>-Vivienda unifamiliar: 125 m² |
| | | | | Frente mínimo fachada: 7,50 m |
| | | | | Alineaciones: sin retranqueos y adosadas |
| | | | | Ocupación:<br>-Sobre rasante: 80%<br>-Bajo rasante: 100% |
| | | | | Altura: B+2, con retranqueo de última planta de 3,00 m respecto fachada y patios |
| | | | | Edificaciones sobre altura: ocupación máxima 30%, consume edificabilidad y atiende a determinaciones del art. 10.4 PGOU |
| | | | | Edificabilidad: 2,2 m²t/m²s |
| | | | | Aparcamientos: 1 plaza por vivienda ó 100 m²t |
| | | | | Resto de condiciones según normativa PGOU Churriana de la Vega |
| | | | | Se construirá un cerramiento para la parcela |
| **Superficie total del ámbito objeto de la innovación: 2.652 m²** | | | | |
| **Cargas y observaciones:**<br>- **Evaluación ambiental**<br>- **Evaluación de impacto en salud**<br>- **Cumplimiento decreto accesibilidad** | | | | |
| **Desarrollo y gestión:**<br>- **Iniciativa: pública** | | | | |

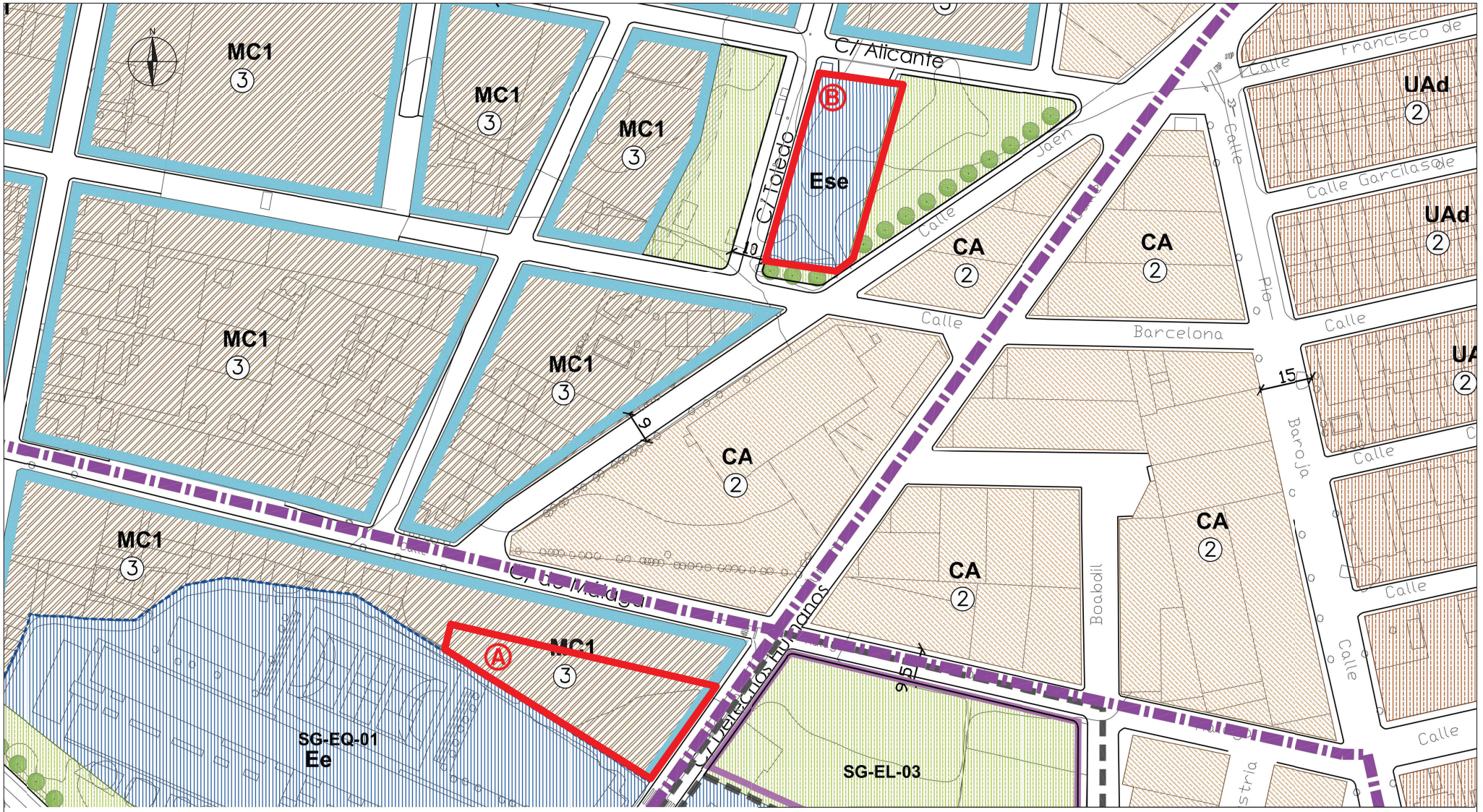


BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025 | CVE: BOP-GRA-2025-219011 | Página 121 de 125 | Página 154 de un total de 185

## V.7 PLANO DE ÁMBITO DE ACTUACIÓN SOBRE PLANEAMIENTO VIGENTE



BOP
Página 155 de un total de 185
Página 122 de 125
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP




| CLASE DE SUELO: URBANO | | | |
|---|---|---|---|
| PARCELA | CALIFICACIÓN | | SUPERFICIE |
| Ⓐ | MC1 | Manzana Cerrada tipo 1 | 1.326,00 m² |
| Ⓑ | Ese | Equipamiento sin especificar | 1.326,00 m² |
| | | | 2.652,00 m² |

moleón ESTUDIO DE ARQUITECTURA

**INNOVACIÓN PARA REORDENACIÓN DE USOS EQUIPAMENTAL Y RESIDENCIAL EN SUELO URBANO DE CHURRIANA DE LA VEGA, C/DERECHOS HUMANOS Y C/TOLEDO**

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHURRIANA DE LA VEGA. Promotor**


EVA MOLEÓN PAIZ
arquitecto colegiado nº 3.284
eva@estudiomoleon.com 958-405451


**ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN SOBRE PLANEAMIENTO VIGENTE**

julio-2025

3.28/22

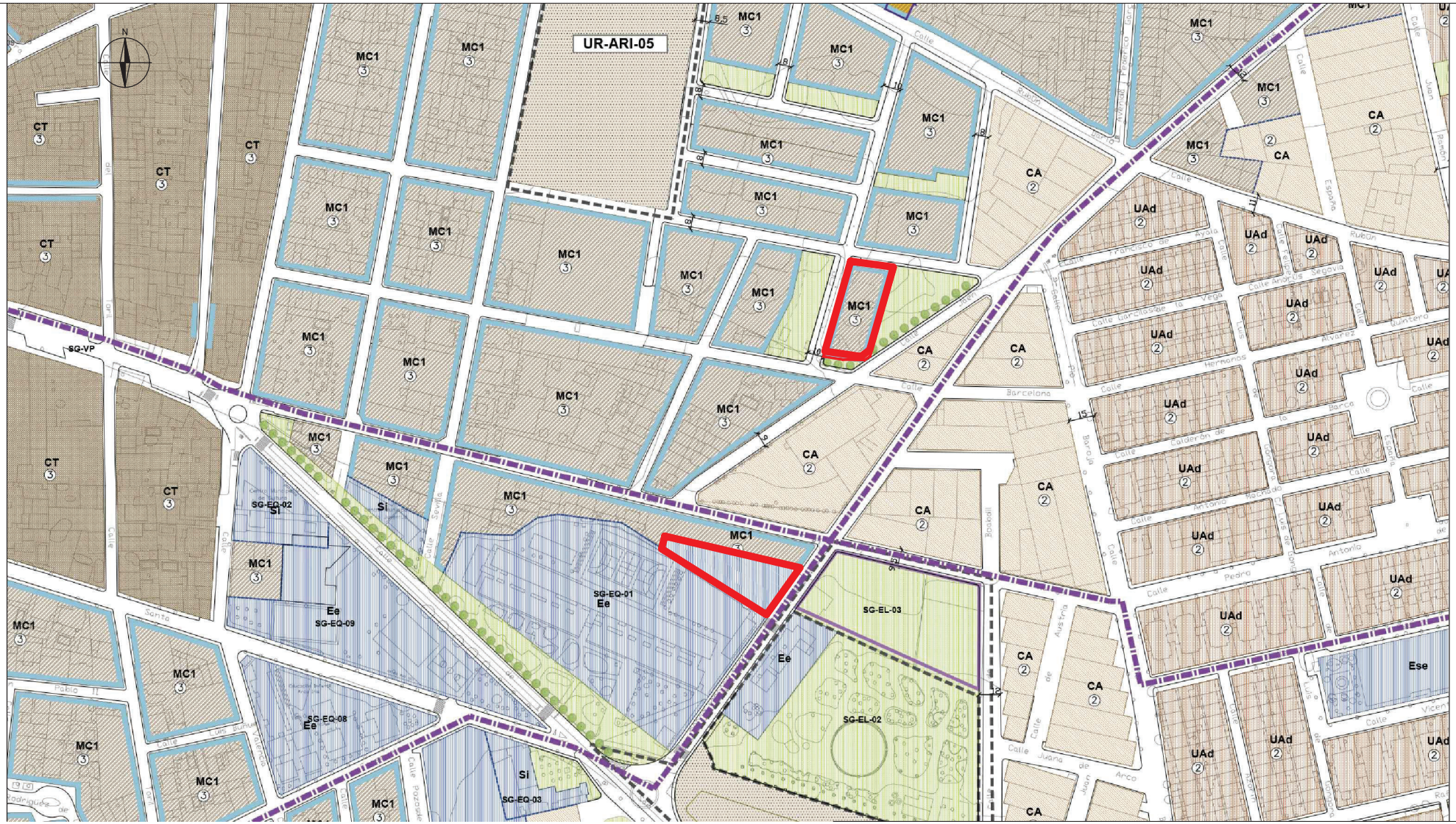
E: 1/1000

**I1**

## V.8 PLANO DE USOS DEL SUELO RESULTANTE (SUSTITUYE PLANO DE ORDENACIÓN DEL PGOU VIGENTE EN EL ÁMBITO AFECTADO)



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - lunes 17 de noviembre de 2025
CVE: BOP-GRA-2025-219011
Página 124 de 125
Página 157 de un total de 185




| CLASE DE SUELO: URBANO | |
|---|---|
| CALIFICACIÓN | |
| MC1 | Manzana Cerrada tipo 1 |
| Ee | Equipamiento educativo |

moleón
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

# INNOVACIÓN PARA REORDENACIÓN DE USOS EQUIPAMENTAL Y RESIDENCIAL EN SUELO URBANO DE CHURRIANA DE LA VEGA, C/DERECHOS HUMANOS Y C/TOLEDO

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHURRIANA DE LA VEGA. Promotor**


EVA MOLEÓN PAIZ
arquitecto colegiado nº 3.284
eva@estudiomoleon.com 958-405451


## USOS DEL SUELO RESULTANTE
(SUSTITUYE PLANO ORDENACIÓN PGOU VIGENTE EN EL ÁMBITO AFECTADO)

julio-2025
3.28/22
E: 1/1000
**O2**