

## **INDICE**

### **I. RESUMEN EJECUTIVO**

### **II. MEMORIA**

- 1.- Objeto
- 2.- Situación y Ámbito de actuación
- 3.- Memoria Expositiva
- 4.- Memoria Justificativa
  - 4.1.- Alcance
  - 4.2.- Localización y superficie del equipamiento
  - 4.3.- Condiciones urbanísticas de la edificación
  - 4.4.- Justificación de la conveniencia y oportunidad de la implantación propuesta
- 5.- Real Decreto 293/2009 sobre Normas para Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte de Andalucía
- 6.- Conclusión

### **III. PLANOS**

- 1.- Situación
- 2.- Ubicación del equipamiento
- 3.- Huella máxima equipamiento
- 4.- Resumen ejecutivo

## RESUMEN EJECUTIVO

### 1.- Objetivos

Se redacta el presente Estudio de Detalle, a iniciativa del Ayuntamiento de Motril, al amparo de lo establecido en la norma 161 del PGOU vigente y la ley 7/2021 de 7 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y reglamento que la desarrolla, con la finalidad de localizar en un suelo dotacional público de la barriada de Huerta Carrasco, un equipamiento con destino a uso asistencial y sociocultural que dé cobertura a la necesidad demandada por el Área de Bienestar Social para dotar de infraestructuras o espacios que posibiliten el desarrollo de las diferentes acciones contempladas en el Plan Local de Intervención en Zonas Desfavorecidas y en los distintos programas de Servicios Sociales para mitigar los factores de riesgo descritos, y favorecer la promoción, integración y el bienestar social de los residentes en la misma, así como determinar las condiciones urbanísticas que permitan la implantación de este.

La actuación se emplaza en el barrio de Huerta Carrasco donde se ubica un conjunto de edificios plurifamiliares construidos en el año 1985, de 318 viviendas en régimen de alquiler social, propiedad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA).

La localización del referido equipamiento se ha fijado en la calle Centauro, junto a las traseras de los edificios, este espacio está vinculado espacialmente a la plaza Venus a través de los soportales de los bajos de los edificios y junto al muro perimetral del Colegio Ave Maria Esparraguera, conforme a la documentación gráfica contenida en el Estudio de Detalle propuesto.

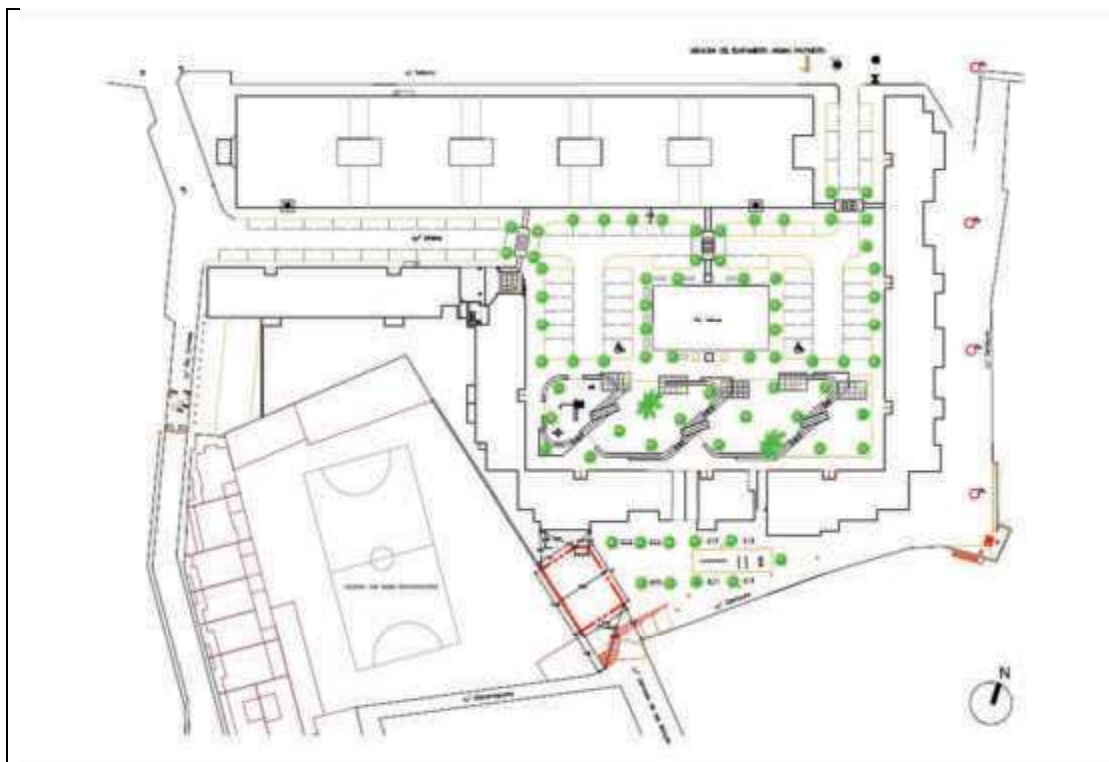
### 2.- Principales aspectos y condiciones urbanísticas

A continuación, se resumen los principales aspectos y condiciones urbanísticas de la edificación:

- **Ocupación máxima destinada al uso equipamiento:** 140 m<sup>2</sup> (5% de la superficie del espacio público Plaza de Venus 2.800 m<sup>2</sup>).
- **Numero de plantas:** 1 (Planta Baja)
- **Altura máxima de la edificación:** 4m
- **Edificabilidad:** 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- **Alineaciones y separación a linderos y entre edificios.** La edificación se retranqueará al menos 3 m. de las edificaciones próximas, excepto el lindero medianero que se adosa al muro del colegio, con lo cual se deberá ubicar dentro del límite marcado en la documentación gráfica adjunta al presente documento.
- **Cuerpos salientes.** No se permiten cuerpos salientes fuera de las alineaciones marcadas.

### 3.- Ámbito

El estudio de detalle afecta a la zona delimitada en el siguiente plano de situación:



### 4.- Plazo

Se suspende el otorgamiento de licencias de obras sobre el ámbito afectado por el Estudio de Detalle, hasta la aprobación de este.

## **I. MEMORIA**

### **1. Objeto**

Se redacta el presente estudio de detalle, a iniciativa del Ayuntamiento de Motril, con la finalidad de localizar en un suelo dotacional público un equipamiento que dé cobertura a la necesidad demandada por el Área de Bienestar Social para dotar de infraestructuras o espacios que posibiliten el desarrollo de las diferentes acciones contempladas en el Plan Local de Intervención en Zonas Desfavorecidas y en los distintos programas de Servicios Sociales para mitigar los factores de riesgo descritos, y favorecer la promoción, integración y el bienestar social de los residentes en la misma, así como determinar las condiciones urbanísticas de implantación de dicho equipamiento.

### **2. Situación y ámbito de actuación**

El planeamiento vigente en el municipio de Motril fue aprobado definitivamente mediante acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) el 19 de diciembre de 2003 y publicado el contenido articulado de sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada número 222 de 18 de noviembre de 2004, conforme a la normativa urbanística y de régimen local entonces aplicable (artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local –LBRL–, Decreto 77/1994, de 5 de abril, y concordantes), deviniendo plenamente eficaz.

El barrio de Huerta Carrasco es un ámbito localizado al oeste del núcleo urbano de Motril, delimitado por las calles Huerta de las Angustias al Norte, Neptuno al Este, Convento de las Monjas al Sur y Manuel Peña Alta al Oeste, clasificado como suelo urbano por el PGOU vigente. Asimismo, se define desde el propio planeamiento como un ámbito de remodelación y rehabilitación, debido fundamentalmente al deterioro de las edificaciones y la urbanización junto a otras razones de tipo social, así como espacios y edificaciones desconectados de su entorno junto a la inexistencia de servicios y equipamientos. Se trata de un grupo de 318 viviendas de edificios plurifamiliares en régimen de alquiler social construidos en el año 1985, propiedad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

La definición del ámbito de actuación, sobre el que versa el presente documento, es un gran espacio libre, Plaza de Venus, que articula a su alrededor algunas de las principales edificaciones que conforman la barriada. Se trata de un gran espacio libre público que conecta espacialmente con la calle Centauro a través de los soportales de la edificación, junto al muro perimetral del Colegio Ave María Esparraguera, conformando en sí mismo el espacio libre de mayor esparcimiento en la trama urbana de la zona.

En este espacio, calificado por el PGOU vigente como espacio libre de uso público, se propone la localización y construcción de un nuevo equipamiento de interés público, de carácter fundamentalmente local, con objeto de albergar una sala multifuncional para uso asistencial y sociocultural que dé respuesta a las necesidades demandadas por la población de la zona de actuación. Este espacio queda grafiado conforme a los siguientes planos del Plan General según se recoge a continuación:



Plano Gestión del Suelo (PGOU)



Plano Uso del Suelo (PGOU)

### 3. Memoria Expositiva

El barrio de Huerta Carrasco y en concreto los espacios libres de Plaza Venus, calle Centauro y las traseras de los edificios de esta promoción de viviendas se encuentran actualmente en un estado muy deteriorado. Es por lo que la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) propietario de estas viviendas, tiene previsto a lo largo del año 2026 intervenir en la zona para mejorarlo, ejecutando un proyecto de ordenación y reurbanización en el ámbito de la Plaza Venus.

En relación con el informe del Area de Bienestar Social del Ayuntamiento de Motril, emitido en fecha 22 de diciembre de 2025, que expone la demanda de un espacio que dé cobertura al referido barrio y preste servicio a la población de la zona, con objeto de potenciar y dinamizar el desarrollo de actividades asistenciales, favoreciendo el uso y disfrute del espacio libre de la zona, resulta necesario la implantación de un equipamiento que dé respuesta a dichas necesidades.

Considerando de un lado, la necesidad planteada por el Area de Bienestar Social, de dotar al barrio de infraestructuras que posibiliten acciones orientadas a la población, y de otro, la inexistencia en la zona de suelos con calificación de equipamiento que permitan acoger instalaciones que presten el referido servicio, resulta viable la posibilidad que ofrece el PGOU vigente en su Norma 161, sobre suelos calificados como espacios libres públicos, con independencia de su calificación pormenorizada de uso, la implantación de usos de equipamiento público siempre que así quede justificado, como es el caso que nos ocupa. Asimismo, la implantación de los usos compatibles requerirá la previa tramitación de un Estudio de Detalle en el que se justifiquen al menos los siguientes aspectos, conforme establece la citada Norma 161:

- justificación de la conveniencia y oportunidad de la implantación de la instalación.
  - definición del ámbito a considerar para justificación de la superficie y la demanda de servicios.
- El ámbito podrá ser discontinuo siempre que así se justifique por la especial configuración de

*los espacios libres en determinadas zonas.*

*- justificación de la ocupación de suelo por la instalación. La ocupación máxima por la edificación se limita al 5% de la superficie del ámbito de espacio público a considerar.*

*- justificación de volúmenes propuestos. En ningún caso las edificaciones podrán superar las dos plantas.*

A la vista de lo anterior, y considerando que el PGOU vigente en su Norma 161 permite en los espacios libres usos de equipamiento comunitario o de servicios de interés público y social en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie total del suelo (estas edificaciones no podrán superar las dos plantas de altura), se propone con este documento localizar en dicho suelo dotacional público del barrio de Huerta Carrasco, un equipamiento que pueda albergar una sala multifuncional donde celebrar actividades asistenciales para favorecer la promoción, integración y el bienestar social de los residentes de la zona.

#### **4. Memoria Justificativa**

##### **4.1.- Alcance**

Según determina la Ley 7/2021 de impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) en su artículo 60, se establece que los Estudios de Detalle son instrumentos complementarios de la ordenación urbanística, asimismo en su artículo 71 se indica:

- 1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*
- 2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*
- 3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.*

El presente Estudio de Detalle, de carácter complementario respecto al planeamiento general, en ningún caso establece ni modifica las determinaciones propias del Plan General y por tanto es el instrumento de planeamiento adecuado para localizar un equipamiento de interés social en el ámbito del espacio libre Plaza Venus, fijando las alineaciones de este, sin por ello modificar los siguientes puntos, según art.71 de la LISTA:

- No se modifica el uso, ni la edificabilidad, ni se incrementa el aprovechamiento urbanístico ni afecta negativamente a las dotaciones.
- No sustituye a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.
- La dotación del equipamiento de interés social no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes (entendiendo por colindantes aquellos terrenos o construcciones que están en la proximidad de los límites del ámbito territorial del Estudio de Detalle) ya que se trata de una edificación de planta baja, y no produce disminución de luces y vistas, ni del número de horas de sol, ni se crean paredes ciegas o dificultades de accesibilidad, al ubicarse adosado a un muro medianero existente.

#### 4.2.- Localización y superficie del equipamiento

Se ha propuesto la localización del equipamiento en un ámbito cercano al espacio libre de la Plaza de Venus, la cual articula a su alrededor algunas de las principales edificaciones que conforman la barriada y conecta espacialmente con la calle Centauro a través de los soportales de la edificación, junto al muro perimetral de Colegio Ave Maria Esparraguera, conformando en sí mismo el espacio libre de mayor esparcimiento en la trama urbana de la zona. Asimismo, el emplazamiento del equipamiento propuesto se encuentra al final de la calle Centauro previo a la calle cercado de las Monjas y calle Esparraguera, se trata de una zona alejada del tráfico rodado con espacio libre suficiente para albergar esta dotación.

La ocupación propuesta para el mismo responde a la cobertura que ofrece la norma 161 del PGOU, según Modificación Puntual del mismo aprobada en fecha 29 de octubre de 2010, para destinar en los espacios libres hasta una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie total del suelo, entre otros, a servicios de interés público y social. Dado el carácter unificado de la plaza Venus y la calle Centauro, y teniendo en cuenta que este espacio libre tiene una superficie total de 2.800 m<sup>2</sup>, el 5% del mismo supondría una ocupación máxima de 140 m<sup>2</sup> materializables en un volumen de dos plantas como máximo, conforme a la documentación gráfica del presente documento.



#### 4.3.- Condiciones urbanísticas de la edificación

A continuación, se fijan los parámetros urbanísticos de la nueva edificación que serán los de aplicación para el desarrollo del equipamiento, en cuanto a sus aspectos funcionales y de significación urbana, de acuerdo con lo establecido en el art. 65 de las ordenanzas municipales de edificación del PGOU vigente, que se asimilarán a las establecidas para las calificaciones residenciales en tipologías de Manzana Cerrada o Aislada, dependiendo del caso concreto. En el caso que nos ocupa, el equipamiento propuesto se configura como una edificación aislada, aunque en uno de sus linderos se adose al muro del colegio para un mejor aprovechamiento del espacio libre existente, quedando el resto de fachadas con luces al espacio público. Se proponen las siguientes condiciones urbanísticas de conformidad con las determinaciones de las normas y ordenanzas urbanísticas vigentes:

**- Superficie máxima total destinada al uso equipamiento:** 140 m<sup>2</sup> que se desarrollará en un único volumen edificatorio. La superficie construida, la ocupación y la distribución de la

edificación final se desarrollará en el preceptivo proyecto de edificación, cuando se deban justificar los aspectos propios que le son de aplicación.

- **Altura máxima reguladora:** Una única planta en planta baja, 4 m. de altura máxima.

- **Edificabilidad:** 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

- **Alineaciones y separación a linderos y entre edificios.** La edificación se retranqueará al menos 3 m. de las edificaciones próximas, excepto en el lindero que se adosa al muro del colegio, con lo cual se deberá ubicar dentro del límite marcado en la documentación gráfica adjunta al presente documento.

- **Cuerpos salientes.** No se permiten cuerpos salientes fuera de las alineaciones marcadas.

#### 4.4.- Justificación de la conveniencia y oportunidad de la implantación propuesta

Esta promoción de viviendas ha sido rehabilitada en distintas fases desde el año 2016 y en el próximo año 2026 está previsto la ejecución del proyecto de urbanización del espacio público.

El proyecto de reurbanización desarrollará las determinaciones previstas en las distintas reuniones de trabajo mantenidas entre el Ayuntamiento de Motril y la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA). Los objetivos principales que se pretenden conseguir van orientados a la ampliación y mejora de las condiciones de los espacios comunes, así como la reordenación de los viales y aparcamientos, ampliando las zonas peatonales y ajardinadas.

En estas reuniones, los responsables del Área de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Motril plantearon la necesidad de un equipamiento asistencial para su uso como sala multifuncional y se expuso el interés social de la propuesta para dar apoyo y cobertura a los residentes de este barrio debido a la escasez de dotaciones y necesidad de espacios para la prestación de asistencia especializada mediante los denominados servicios sociales a los grupos en desventaja social en esta zona desfavorecida de Huerta Carrasco.

En cuanto al contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo establecido en el artículo 62 de la LISTA y 94 del Reglamento que la desarrolla, se indica lo siguiente:

- a) **Memoria de información y de ordenación.** Se incluye memoria completa que incorpora descripción del estado actual, así como solución propuesta. Asimismo, considerando la finalidad del documento, queda justificada la innecesariedad de aportar informe de sostenibilidad económica, memoria de viabilidad económica y estudio económico financiero, dado el alcance y naturaleza de este, que define los volúmenes y alineaciones de la edificación propuesta, sin intervenir en previsiones de Programación y Gestión.
- b) **Cartografía.** Se incorporan planos de información y ordenación georreferenciados de la propuesta. La documentación gráfica aportada es completa y se ha desarrollado a escala suficiente para su total comprensión, correcta medición e identificación de sus determinaciones.
- c) **Resumen ejecutivo.** Se incluye un resumen ejecutivo conforme al contenido establecido en el artículo 11.3 del Texto refundido de la Ley del suelo R.D. 2/2008, de 20 de junio, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

**5.- Real Decreto 293/2009 sobre Normas para Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte de Andalucía.**

En relación al Decreto 293/2009 de 7 de Julio sobre accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como en el Reglamento por el que se regulan las normas para accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía que desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, no se hace necesario su justificación en el presente Estudio de Detalle, ya que el alcance del mismo (localización de suelo dotacional público), no afecta al contenido de esta normativa, si bien será en el preceptivo proyecto de edificación, cuando se deban justificar los aspectos propios que le son de aplicación.

**6. Conclusiones**

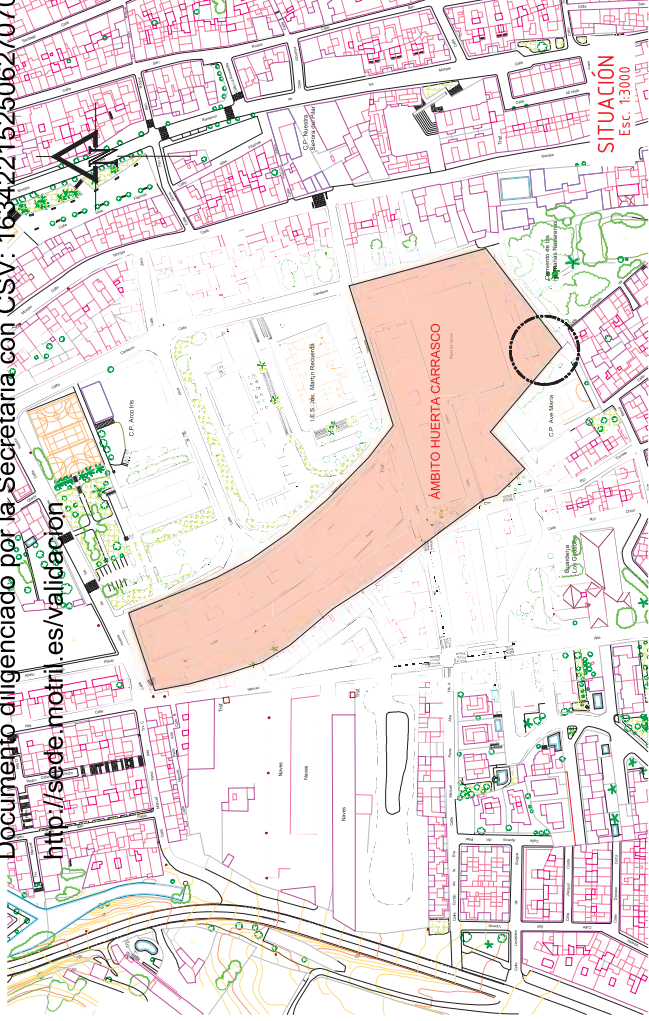
A la vista de lo anterior, queda justificada la propuesta para la localización de un equipamiento en el ámbito del espacio libre público de la Plaza de Venus de la barriada de Huerta Carrasco de Motril, conforme a los parámetros urbanísticos anteriormente descritos.

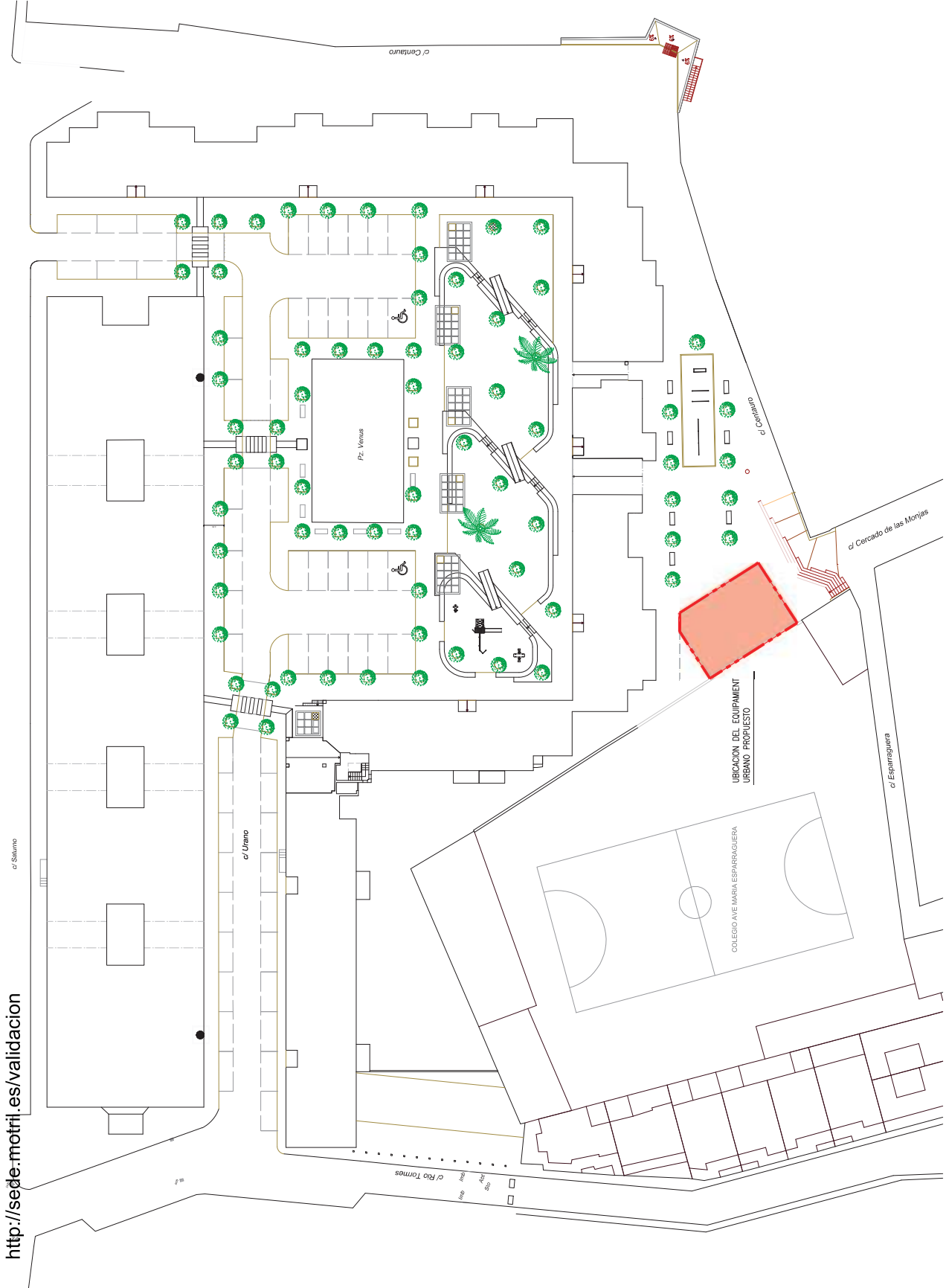
PEREZ  
ESTEVEZ JUAN  
FERNANDO -  
DNI  
23796771M

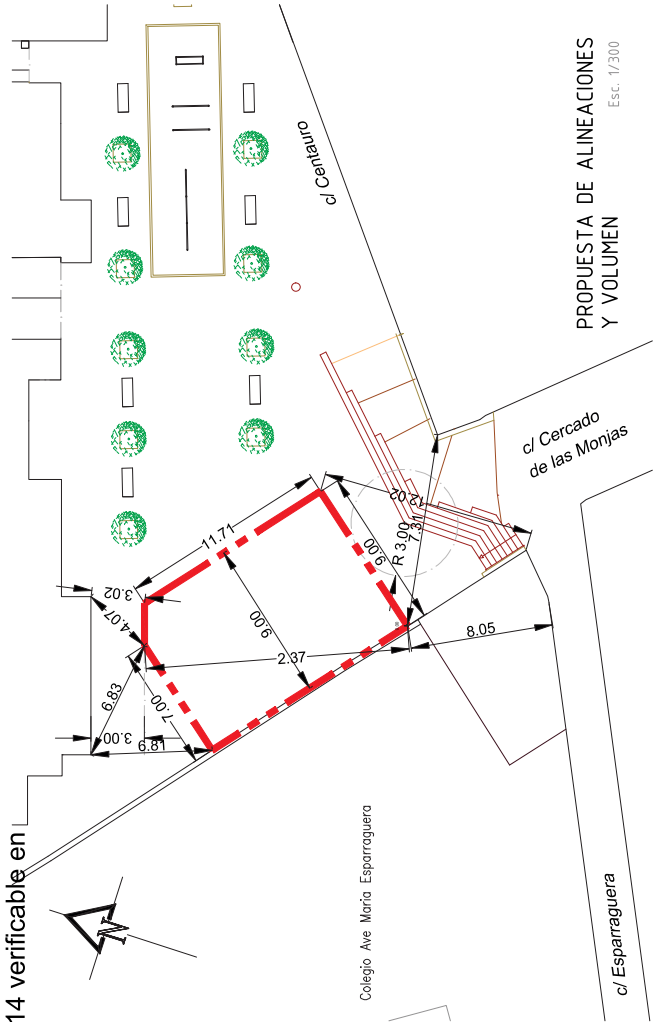
Firmado  
digitalmente por  
PEREZ ESTEVEZ  
JUAN FERNANDO -  
DNI 23796771M  
Fecha: 2026.02.19  
09:25:17 +01'00'

CASTRO  
MARIN  
MARIA DEL  
MAR -  
44286182G

Firmado  
digitalmente por  
CASTRO MARIN  
MARIA DEL MAR -  
44286182G  
Fecha: 2026.02.18  
13:45:24 +01'00'

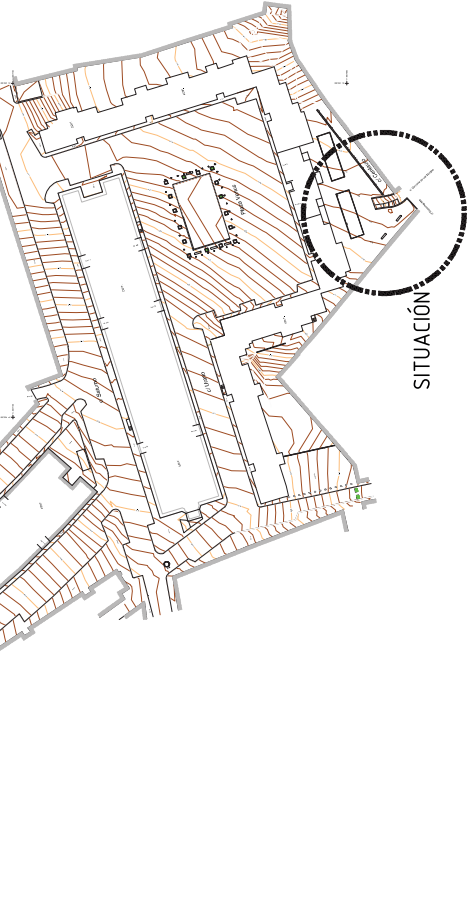






PROPUESTA DE ALINEACIONES Y VOLUMEN

Esc. 1/300



SITUACIÓN

AMBITO Y SITUACIÓN EN HUERTA CARRASCO

ESC. 1/2000



VISTA ACTUAL

Objeto: Justificar y establecer las condiciones urbanísticas necesarias para la ejecución de un equipamiento urbano en el ámbito definido en la Plaza de la calle Centauro

- Superficie de espacio libre considerado 2800 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima propuesta para la edificación : 14,0 m<sup>2</sup>
- Superficie ocupada sobre rasante (huella máxima): 14,0 m<sup>2</sup>
- Altura máxima edificación 4, m