



U.A., puesto que en la delimitación realizada por el Planeamiento Municipal, se contemplaba una franja de terreno perteneciente a Puertos, como zona de vial peatonal.

1.5.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION.

El art. 66.1 del Reglamento de Planeamiento habla de la necesidad de incluir en la documentación de los Estudios de Detalle una memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas. Es posible que esto tenga sentido en otro tipo de Estudio de Detalle, cuando sea plenamente un elemento de planeamiento en el que se tomen decisiones en cuanto a viarios, espacios públicos y privados y ordenaciones volumétricas de conjunto. Sin embargo no es este el caso. Estamos ante un Estudio de Detalle, al que no cabe pedir que justifique la conveniencia de su redacción, ya que lo que se hace es cumplir una ordenanza del Plan General, si se quieren justificaciones que la pidan al Plan General.

En otro orden de cosas, por lo dicho hasta ahora, el Estudio de Detalle deberá respetar dos condiciones: el uso residencial de la parcela y la máxima edificabilidad señalada por la norma de referencia.

En cuanto al uso, este se mantiene residencial y en cuanto a la edificabilidad, se justifica en el siguiente cuadro:

- EDIFICABILIDAD SEGUN PLAN GENERAL (Ac3).

Superficie parcela _____	4.009,00 m2.
Indice edificabilidad _____	1,40 m2/m2.
<hr/>	
Edificabilidad total _____	5.612,60 m2.

- EDIFICABILIDAD SEGUN ESTUDIO DE DETALLE.

Bloque 1 _____	1.874,50 m2.
* Bloque 2 _____	3.738,10 m2.
<hr/>	
Total _____	5.612,60 m2.

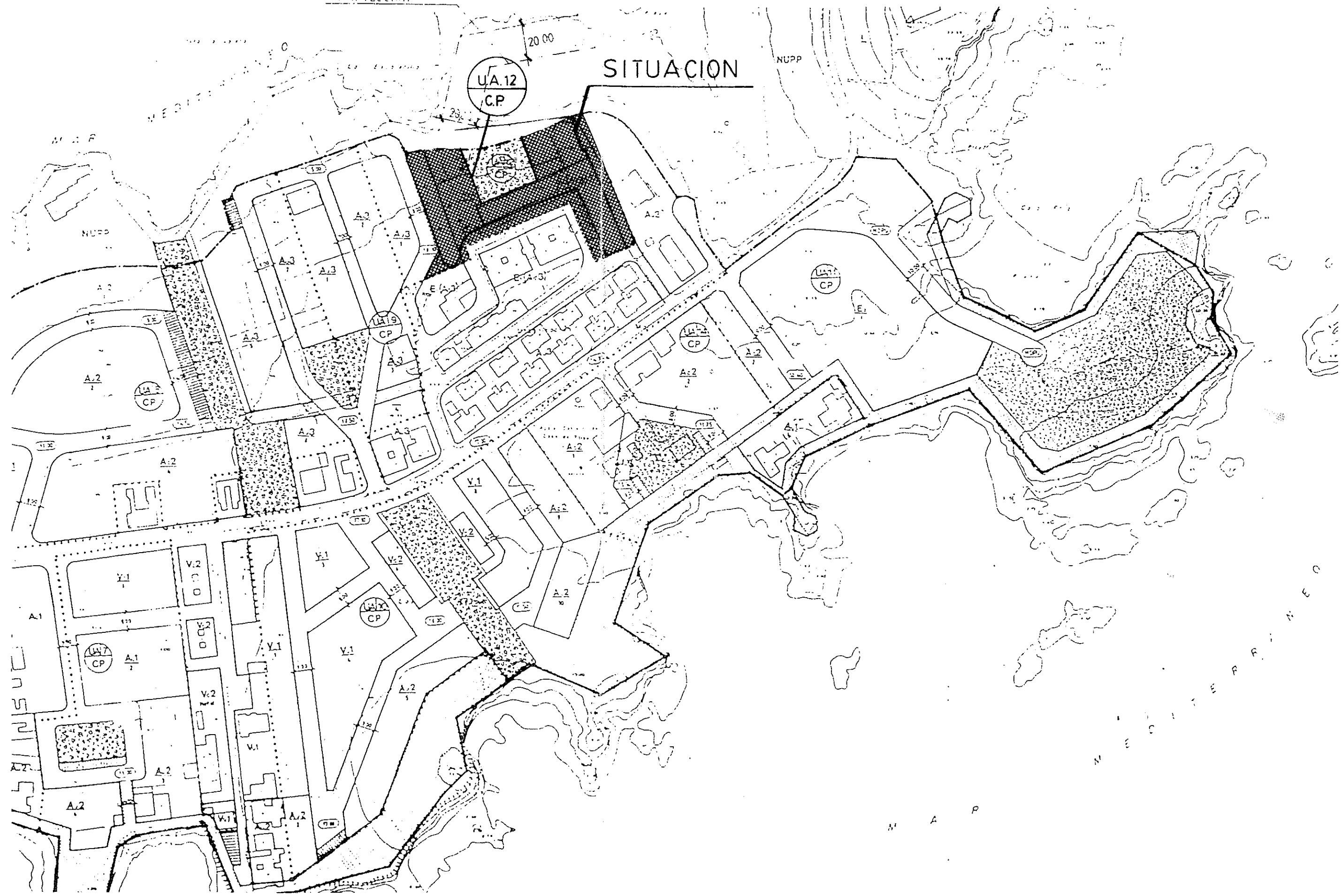
* Se excluye la parte de este bloque que se halla inmersa en la zona de espacio libre privado, puesto que está prevista su demolición.

Como se puede apreciar la edificabilidad total del Estudio de Detalle no supera a la máxima permitida por el Plan General.

CABO DE PALOS

SERV. MPA DE PROTECCION

SITUACION

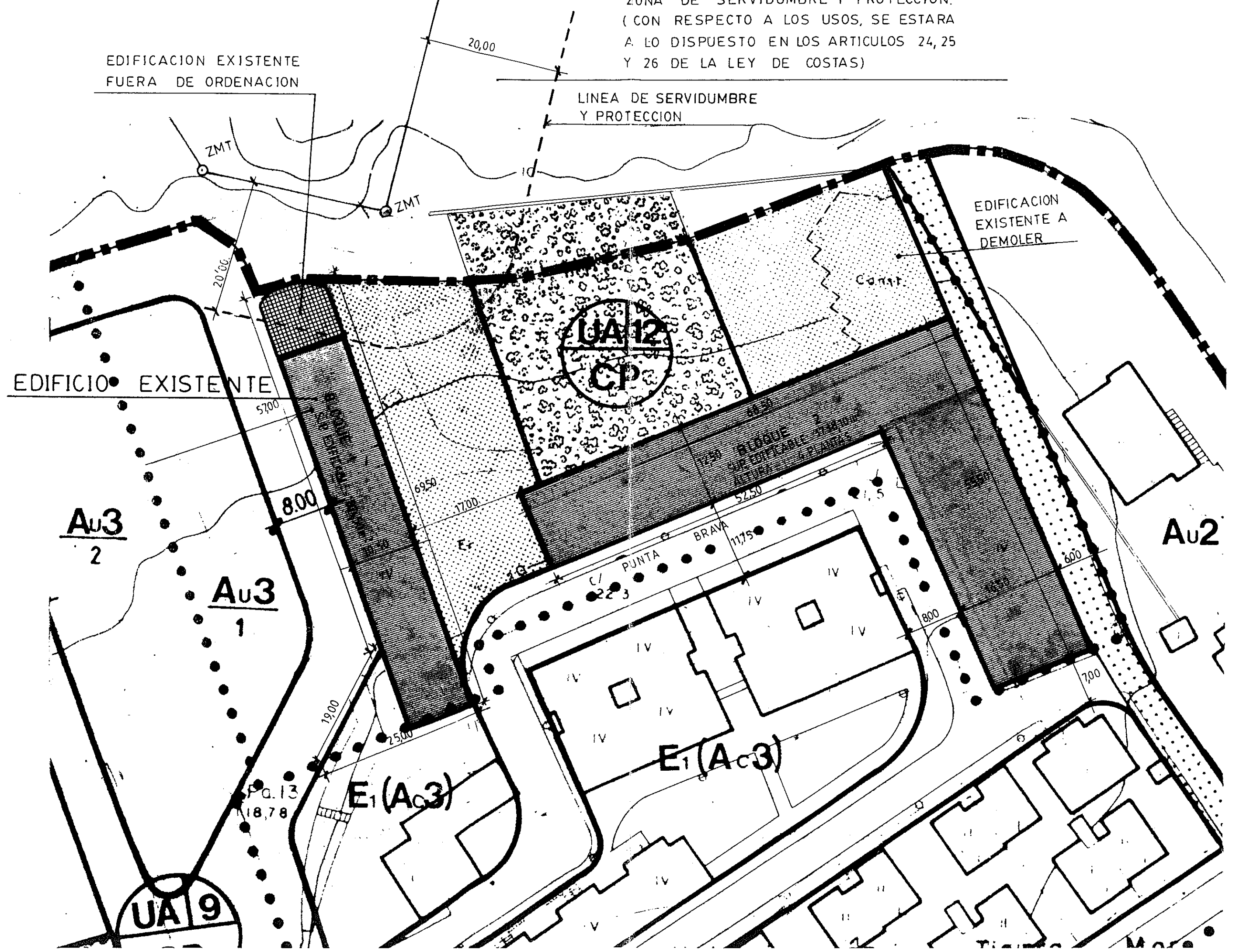


ZONA DE SERVIDUMBRE Y PROTECCION.
(CON RESPECTO A LOS USOS, SE ESTARA
A LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 24, 25
Y 26 DE LA LEY DE COSTAS)

EDIFICACION EXISTENTE
FUERA DE ORDENACION

LINEA DE SERVIDUMBRE
Y PROTECCION

EDIFICACION
EXISTENTE A
DEMOLER



Au3
2

Au3
1

Au2

E1 (Ac3)

E1 (Ac3)

UA 9

UA 12
CP