



AYUNTAMIENTO  
de  
CORIA DEL RIO  
(SEVILLA)

D. RAFAEL NAVARRO RODRIGUEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO (SEVILLA).-

CERTIFICO: Que por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 9 de septiembre actual, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:-----

VIII.-PROPUESTA SOBRE COMPUTO DE EDIFICABILIDAD DEL SUELO DE USO INDUSTRIAL DEL P.P.-5.-Seguidamente se da cuenta de la propuesta de referencia, de fecha 3 de septiembre actual, suscrita por el Concejal Delegado de Urbanismo, del siguiente tenor literal:

"Por parte de esta Delegación, se considera necesario, que quede bien definida, la edificabilidad del suelo del Plan Parcial Nº 5 y ello en aras a que dicho Polígono Industrial cubra realmente las necesidades que tienen planteadas los industriales de la localidad y que el mencionado Polígono reúna las características de funcionalidad exigibles a este tipo de actuaciones. Por tanto, se propone al Pleno que adopte acuerdo considerando una edificabilidad de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, a eje de calle, no obstante el Pleno con su superior criterio adoptará el acuerdo que estime más oportuno".

Visto asimismo el informe emitido, a instancia de la Delegación de Urbanismo, por D. Luis Recuenco Aguado, Arquitecto redactor del Plan Parcial Nº 5 Industrial, justificando la propuesta de considerar el cómputo de edificabilidad del 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> hasta el eje de la calle; para obviar la ambigüedad existente en el Capítulo 7 de las Normas Urbanísticas de dicho Plan Parcial, así como el informe favorable emitido en tal sentido por el Aparejador Municipal y el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo.

La Corporación, por unanimidad de los 17 Concejales presentes, que constituyen la mayoría absoluta legal de sus miembros, acuerda:

PRIMERO.-Aprobar la propuesta del Concejal Delegado de Urbanismo, así como el informe emitido por D. Luis Recuenco Aguado con fecha 30 de julio ppdo., conteniendo las directrices sobre cómputo de edificabilidad del suelo industrial del P.P.-5 "Industrial", de las Normas Subsidiarias Municipales de Coria del Río.

SEGUNDO.-Considerar, por consiguiente, la edificabilidad de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a eje de calle.

Para que conste a los efectos de unir al expediente de su razón, expilo la presente con la salvedad del artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales de 28 de noviembre de 1.986, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Corta del Río a treinta de septiembre de mil novecientos noventa y tres.

Vº Bº

EL ALCALDE



O. T. M.



AYUNTAMIENTO  
de  
CORIA DEL RIO  
(SEVILLA)

AL AYUNTAMIENTO PLENO.

Por parte de esta Delegación, se considera necesario, que quede bien definida, la edificabilidad del suelo del Plan Parcial nº 5 y ello en aras a que dicho Poligono Industrial cubra realmente las necesidades que tienen planteadas los Industriales de la Localidad y que el mencionado Poligono Reuna las características de funcionalidad exigibles a este tipo de actuaciones.

Por tanto se propone al Pleno que adopte acuerdo considerando una edificabilidad de  $0,7 \text{ m}^2 / \text{m}^2$  a eje de calle, no obstante el Pleno con su superior criterio adoptará el acuerdo que estime más oportuno.

Coria del Rio a 3 de Septiembre de 1.993.  
TTE. DE ALCALDE DELEGADO DE URBANISMO.

fDO. Santiago Sanchez Gonzalez.

N.I.F.: F-410340000

Nº. REGISTRO: 01410340

Código Postal: 41100



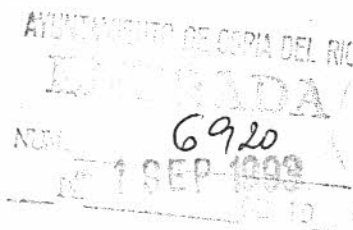
AYUNTAMIENTO  
de  
CORIA DEL RIO  
(SEVILLA)

fecha: 25-Agosto-93

su ref. 3-Agosto-93

n/ ref. DTH/SL/ar Nº Registro: 01410346

asunto: EDIFICABILIDAD P.P.5.



En relación al informe presentado por D. Luis Recuenco Aguado, referente a cómputo de edificabilidad de Suelo Industrial del Plan Parcial nº 5, ésta O.T.M. informa:

Que analizado el informe antes mencionado y así mismo valorando y analizando la posibilidad de creación de un polígono industrial de carácter funcional y que cubra realmente las necesidades de los comerciantes y empresarios que se instalen en él, parece Lógico aceptar la propuesta de considerar la edificabilidad de  $0,7/m^2$  a eje de calle.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Coria del Río a 25 de Agosto de 1.993.  
LA O.T.M.

Fdo: Saturnino Luengo Merino.

TTE. DE ALCALDE DELEGADO DE URBANISMO..

Luis Recuenco Aguado, Arquitecto, colegiado en el de Andalucía Occidental con el nº 770

-----

Informe sobre cómputo de edificabilidad del Suelo de uso industrial del Plan Parcial nº 5 "Industrial" de las N.S. Municipales de Coria del Rio, Sevilla.

### 1. Objeto del Informe

Por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Coria del Rio se emite este informe como Arquitecto redactor del Plan Parcial nº 5 Industrial.

El objeto del informe es servir de base para la fijación por parte del Municipio, previos los trámites precisos, del criterio de aplicación de la edificabilidad en el suelo de uso industrial del mencionado Plan Parcial.

### 2. Antecedentes

Con fecha 31 de enero de 1.990 la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla aprobó definitivamente la Modificación Puntual de las N.S. Municipales que clasifica como suelo apto para urbanizar el área objeto del Plan Parcial nº 5 Industrial.

Con posterioridad, este Arquitecto procedió a redactar el mencionado plan parcial que fué tramitado por el Excmo. Ayuntamiento de Coria del Rio y aprobado definitivamente por la C.P.U.

A continuación se procedió al trámite del proyecto de urbanización de la 1ª Etapa y en la actualidad se encuentran en avanzado estado de ejecución las obras correspondientes al mismo y redactado el proyecto de urbanización de la 2ª y última Etapa.

### 3. Determinación del Uso y la Edificación

Los usos establecidos para las distintas zonas quedan fijados por los planos de ordenación del P.P. y regulados en el capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del mismo.

*Luis Recuenco*

En cuanto a la edificación sobre cada uno queda regulada en el capítulo 7 de las mencionadas Normas Urbanísticas.

Específicamente la edificación sobre el suelo de uso industrial se regula en el artº 7.1.1. que señala:

- "a. La parcela mínima edificable será de 250 m<sup>2</sup>., con una fachada no inferior a 10 m.
- b. La altura máxima de edificación será de 7 m. salvo torres de refrigeración, chimeneas o elementos tecnológicos análogos.
- c. De la superficie neta de cada parcela deberá destinarse como mínimo un 10% para aparcamiento interior.
- d. La edificabilidad queda establecida en 0.70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>."

Esta regulación contempla todos los parámetros precisos: dimensión mínima de la parcela, altura de la edificación, porcentaje que hay que dejar libre de edificación en la parcela y su destino (aparcamiento) y por último edificabilidad (0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.)

No obstante resta una cierta ambigüedad, ya que no queda especificada la superficie sobre la que debe aplicarse la edificabilidad reglada de 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En efecto, la práctica del planeamiento y su gestión han consagrado dos métodos de medición de la edificabilidad: "bruta" y "neta". La primera refiere el parámetro a la superficie computada hasta el eje de la calle a que da fachada la parcela, y la "neta" lo restringe exclusivamente a la superficie de la parcela.

#### 4. Análisis

Ante todo hay que aclarar que esta ambigüedad es solo aparente pues, si bien no aparece la palabra "bruta" junto a la edificabilidad, del análisis completo del documento se desprende inequívocamente que tal es el sistema de cómputo de la misma.

En efecto, el artº 7.1.1., interpretado en su integridad, deja claro que la superficie libre que se desea

*Luis Recuenco*

en la parcela es "para aparcamiento y como mínimo el 10% de su superficie". En ningún momento se establece ni en las Normas Urbanísticas ni en ningún documento o plano del Plan Parcial que haya que dejar más superficie libre dentro de la parcela, que en todo caso sería absurda y sin utilidad alguna.

Por otra parte esta superficie de aparcamiento interior debe estar en la fachada y su profundidad, para ser válida a su función, debe tener una profundidad de 5.00 m.

Con estos datos y aplicados a una parcela de dimensiones "tipo" que son 30 m. de fondo por 12.5 m. de fachada tendríamos:

Superficie parcela 30 m. x 12.5 m. ....	375 m2.
Superficie cómputo edificabilidad (Hata eje de calle) .....37 m. x 12.5 m...	462 m2.
Edificabilidad .....462 m2 x 0.7 m2/m2.	324 m2
Ocupación máxima parcela: 375 m2-10% .....	337 m2.
Ocupación aconsejable parcela: 375 m2-(12.5x5 m)	312 m2.

Es decir, para la parcela tipo de 375 m2., la ocupación en planta es de 312 m2., dejando 5 m. de profundidad libres en su fachada para aparcamiento (superando el 10% mínimo establecido en las Normas Urbanísticas) y con una edificabilidad total de 324 m2. que permite ocupar el resto de la parcela y deja un pequeño margen de 12 m2. para un despacho-oficina en entreplanta.

"Sensu contrario" si se intentara aplicar la edificabilidad sobre parcela neta tendríamos 375 m2. x 0.7 m2/m2. = 262 m2. edificables, lo que obligaría a dejar libre el 33% de la parcela, que claramente no es objetivo derivado del art. 7.1.1. que marca "un 10% como mínimo", que sería absurdo si ese mínimo resultara el 33% por aplicación de la edificabilidad.

Por otra parte, así como para los equipamientos y las áreas libres vienen marcadas en el artº 7.2.1. las edificabilidades respectivas, no se hace así con el viario, lo que deja claro que el cómputo de edificabilidad debe hacerse hasta eje de este.

Luis Recuenco

## 5. Competencias y Procedimiento

Es competencia exclusiva del Excmo. Ayuntamiento la interpretación del Planeamiento y en consecuencia de sus Normas Urbanísticas. Efectivamente toda la legislación urbanística (T.R. de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1.992 y sus Reglamentos, y una abundantísima jurisprudencia) afirma la competencia exclusiva municipal en este aspecto (consagrada en último extremo por la propia Constitución), sin más límite que la propia legalidad urbanística que obviamente no puede ser violentada.

En consecuencia es al Excmo. Ayuntamiento al que compete en exclusiva fijar la interpretación de su planeamiento, y ello podría hacerlo simplemente a través del preceptivo informe de sus Técnicos previo al otorgamiento de la licencia correspondiente. No obstante, si deseara evitar cualquier posibilidad de discrecionalidad o discontinuidad de criterio en base a la interpretación personal, y en definitiva prefiriera fijar plenamente el criterio, procedería la aprobación por el Pleno Municipal, previo informe del Técnico Redactor del Planeamiento y del Técnico Municipal. Esta última posibilidad se estima preferible para eliminar inequívocamente cualquier ambigüedad y liberar a los Técnicos de toda carga adicional a su específico cometido

## 6. Conclusiones

En definitiva se estima que:

1. La edificabilidad del suelo industrial se computa hasta eje de calle que forma frente la parcela.
2. La superficie libre de parcela tiene uso de aparcamiento, por tanto debe situarse frente a la calle de acceso y su latitud precisa para cumplir la finalidad de aparcamiento es de 5.00 m. Esto proporciona una superficie libre superior al 10% establecido con carácter de mínimo en las Normas Urbanísticas.
3. Es aconsejable la aprobación por el Pleno Municipal de esta directriz de aplicación de las Normas Urbanísticas previo

*Luis Recuenco*



LUIS RECUENCO DR. ARQUITECTO  
CATEDRÁTICO DE URBANÍSTICA

PZA. DE LA CONCORDIA, 3 - 5.º B  
TELEFONO (95) 422 86 32  
41002 SEVILLA

análisis de este informe del Técnico Redactor del P. P. y  
del Informe Técnico Municipal.

Sevilla; 30 Julio de 1.993

El Arquitecto:



The image shows a circular professional stamp for Luis Recuenco Aguado, an architect in Seville. The stamp contains the text: 'COLEGIO DE ARQUITECTURA Y URBANISTAS DE SEVILLA', 'C.I.F. 777 777 777', 'Teléfono 422 86 32', and 'Pza. de la Concordia, 3 - 5.º B'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Fdo.: Luis Recuenco Aguado.

Sr. Alcalde - Presidente del  
Excmo. Ayuntamiento de Coria del Rio. (Sevilla).



AYUNTAMIENTO  
de  
CORIA DEL RIO  
(SEVILLA)

DICTAMEN DE LA COMISION INFORMATIVA PERMANENTE DE URBANISMO

Seguidamente se da cuenta de la propuesta de referencia, de fecha 3 de septiembre actual, suscrita por el Concejal Delegado de Urbanismo, del siguiente tenor literal:

"Por parte de esta Delegación, se considera necesario, que quede bien definida, la edificabilidad del suelo del Plan Parcial nº 5 y ello en aras a que dicho Polígono Industrial cubra realmente las necesidades que tienen planteadas los Industriales de la Localidad y que el mencionado Polígono reúna las características de funcionalidad exigible a este tipo de actuaciones.

Por tanto se propone al Pleno que adopte acuerdo considerando una edificabilidad de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, a eje de calle, no obstante el Pleno con su superior criterio adoptará el acuerdo que estime más oportuno."

Visto asimismo el informe emitido, a instancia de la Delegación de Urbanismo, por D. Luis Recuenco Aguado, Arquitecto redactor del Plan Parcial nº 5, Industrial, justificando la propuesta se considera el cómputo de edificabilidad de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> hasta el eje de la calle, para obviar la ambigüedad existente en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas de dicho Plan Parcial, así como el informe favorable emitido en tal sentido por el Aparejador Municipal.

La Comisión de Urbanismo, tras deliberar sobre el particular, por unanimidad, acuerda emitir el dictamen favorable, proponiendo al Ayuntamiento Pleno la adopción de los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Aprobar la propuesta del Concejal Delegado de Urbanismo, así como el informe emitido por D. Luis Recuenco Aguado con fecha 30 de julio ppdo., conteniendo las directrices sobre cómputo de edificabilidad del suelo industrial del P.P.5 "Industrial", de las Normas Subsidiarias Municipales de Coria del Río.

SEGUNDO.- Considerar, por consiguiente, la edificabilidad de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a eje de calle.

En la deliberación previa se produjeron las siguientes intervenciones:

El Sr. Sánchez González, Delegado de Urbanismo, informa que se trata en este punto de aclarar el tema de la edificabilidad del suelo del P.P.-5 que no viene bien definido en la normativa del mismo y puede ser objeto de distintas interpretaciones según el tiempo que deba interpretarla. Se refiere a la edificabilidad prevista de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que no se define si debe computarse sobre parcela bruta o neta, puesto que si se interpreta sobre parcela neta puede perderse un 30 % del terreno. De ahí que atendiendo al criterio de los técnicos que informan el expediente se formula la propuesta de que el cómputo de edificabilidad sea sobre parcela bruta para favorecer la edificabilidad y para no encarecer el suelo. Esto es, que dicho cómputo de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> se tome a eje de calle.

D. José Manuel Herrera, de IU-CA, pregunta que si se considerara sobre parcela neta ¿quien perdería ese 30 % de terreno? Y, además, desea se le

... / / ...

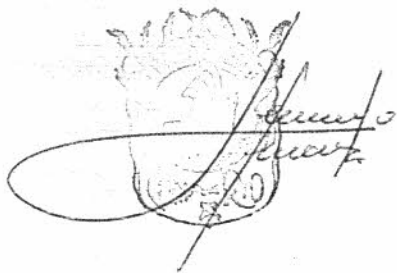
. . . / / . . .

explique en que consiste ese término de la edificabilidad del 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El Sr. Sánchez González contesta: la pérdida del terreno no beneficia ni perjudica a nadie, sino que ese 30 % quedaría como zona libre, y en cuanto a la edificabilidad de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo explica el Sr. Delegado poniendo un ejemplo práctico de fácil comprensión, y cuya explicación considera suficiente el Sr. Herrera Rubio.

Coria del Rio, 9 de Septiembre de 1.993.

LA COMISION INFORMATIVA,





AYUNTAMIENTO  
de  
CORIA DEL RIO  
(SEVILLA)

D. RAFAEL NAVARRO RODRIGUEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO (SEVILLA).-

CERTIFICO: Que por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 9 de septiembre actual, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:-----

VIII.-PROPUESTA SOBRE COMPUTO DE EDIFICABILIDAD DEL SUELO DE USO INDUSTRIAL DEL P.P.-5.-Seguidamente se da cuenta de la propuesta de referencia, de fecha 3 de septiembre actual, suscrita por el Concejal Delegado de Urbanismo, del siguiente tenor literal:

"Por parte de esta Delegación, se considera necesario, que quede bien definida, la edificabilidad del suelo del Plan Parcial Nº 5 y ello en aras a que dicho Polígono Industrial cubra realmente las necesidades que tienen planteadas los industriales de la localidad y que el mencionado Polígono reúna las características de funcionalidad exigibles a este tipo de actuaciones. Por tanto, se propone al Pleno que adopte acuerdo considerando una edificabilidad de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, a eje de calle, no obstante el Pleno con su superior criterio adoptará el acuerdo que estime más oportuno".

Visto asimismo el informe emitido, a instancia de la Delegación de Urbanismo, por D. Luis Recuenco Aguado, Arquitecto redactor del Plan Parcial Nº 5 Industrial, justificando la propuesta de considerar el cómputo de edificabilidad del 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> hasta el eje de la calle, para obviar la ambigüedad existente en el Capítulo 7 de las Normas Urbanísticas de dicho Plan Parcial, así como el informe favorable emitido en tal sentido por el Aparejador Municipal y el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo.

La Corporación, por unanimidad de los 17 Concejales presentes, que constituyen la mayoría absoluta legal de sus miembros, acuerda:

PRIMERO.-Aprobar la propuesta del Concejal Delegado de Urbanismo, así como el informe emitido por D. Luis Recuenco Aguado con fecha 30 de julio ppdo., conteniendo las directrices sobre cómputo de edificabilidad del suelo industrial del P.P.-5 "Industrial", de las Normas Subsidiarias Municipales de Coria del Río.

SEGUNDO.-Considerar, por consiguiente, la edificabilidad de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a eje de calle.

Para que conste a los efectos de unir al expediente de su razón, expido la presente con la salvedad del artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales de 28 de noviembre de 1.986, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Coria del Río a treinta de septiembre de mil novecientos noventa y tres.

Vº Bº

EL ALCALDE

