



# AYTO DE PILOÑA

Código de Documento  
**OYU12I00Q4**

Código de Expediente  
**SEC/2018/163**

Fecha  
**05/06/2018**

Página 1 de 6

Código de Verificación Electrónica (COVE)



**ASUNTO:** INFORME URBANÍSTICO PARA REVERSIÓN DE BIENES

Visto que por Providencia de Alcaldía de 19 de marzo de 2018 se dispone iniciar el expediente para la reversión, en su caso, de los terrenos sitos en la Eria de San Cipriano (Piloña) cedidos gratuitamente al entonces Ministerio de Educación.

Vistos los datos a que se ha podido tener acceso, y la normativa urbanística vigente, se Informa:

## 1. ANTECEDENTES:

Por acuerdo adoptado en sesión ordinaria de pleno del Ayuntamiento de Piloña de 5 de junio de 1979, se donaron al Estado (Ministerio de Educación ) un total de seis fincas sitas en la Eria de San Cipriano, con la finalidad de construir en esos terrenos un Centro de Formación Profesional en Infiesto:

*“Prado en la Erida de San Cipriano, llamado CUADRON DE ABAJO, de veinte áreas, yo veintiuna y según plano de diecinueve áreas y diez centiáreas; linda al Norte camino; Sur Ángel Fernández, hoy Jesús Rodríguez; Este Herederos de Justo Riego y los de Feliciano Ordoñez, hoy José Cuesta y Oeste Vicenta Coya, Hoy Vicente Sánchez Camino; inscrita al Tomo 491, Libro 31, Folio 164, finca 33.939-2ª; catastrada polígono 58 parcela 109.-----*

*Finca de secano llamada VICIELLES O CUADRON, de cuarenta y cinco áreas, según el título, pero que según reciente medición tiene solo veinticuatro áreas con ochenta y dos centiáreas; Linda al Norte, camino; Sur ángel Fernández, hoy Jesús Rodríguez Pérez; Este y Oeste Gumersindo Callejo, hoy Ayuntamiento de Piloña; Inscrita: Tomo 614; Libro 388; folio 91; finca 49.723-1ª; Catastrada Polígono 58, parcela 110.-----*

*Prado en la Heria de San Cipriano, denominada CUADRON DE ARRIBA de trece áreas, según título y que medida recientemente tiene catorce áreas y que según plano quince áreas y noventa y ocho centiáreas; linda al norte, camino; Sur y Oeste, Ángel Fernández, hoy Jesús Rodríguez; Este Vicenta Coya, hoy Vicente Sánchez Camino; inscrita al Tomo 616, folio 187, finca 49.892-1ª. Catastrada al polígono 58, parcela 111.-----*

*Finca a prado llamada CUADRÓN de cuatrocientas treinta y cinco centiáreas, en la eria de San Cipriano, que linda al Norte, camino; Sur, Ángel Fernández, hoy Jesús Rodríguez Pérez; este y Oeste, Hortensia Álvarez Gutiérrez.- Inscrita al tomo 621, libro 392, folio 86 finca 50.319-1ª.- Catastrada al Polígono 58, parcela 112.-----*

*Parcela de ciento treinta metros cuadrados en la Eria de San Cipriano, que linda al Norte camino; Sur Jesús Rodríguez Pérez, Este Jesús Rodríguez Pérez y Oeste, Marcelino Ordonez; Inscrita al Tomo 621, libro 392, folio 95, finca 50.318-1ª.-----*

*En la misma ería de San Cipriano, labor y prado, nombrada VIÑAS CON EL CUADRÍN, de unas cincuenta y una áreas, según título y de cincuenta y una áreas y ocho centiáreas, según reciente medición; linda al Norte Adolfo del Valle y más de esta herencia; Sur camino; Este Herederos de Feliciano Ordonez y Vicenta Coya, hoy Vicente Sánchez Camino y Eduardo Álvarez y Oeste,*

Marcelino Ordoñez; Inscrita al tomo 616, libro 389, folio 185, finca 49.891.- Catastrada al Polígono 58, parcela 113-1.-----

La superficie de estos terrenos según reciente medición es un total de 12.130 metros cuadrados (doce mil ciento treinta metros cuadrados.-----”.



(Copia plano catastral antiguo)

2. Dicha donación se otorgaba condicionada a que los fines para los que se hace se cumplan en el plazo máximo de cinco años, a partir del otorgamiento de la correspondiente escritura y condicionada también a que su destino se mantenga durante los treinta siguientes.
3. De acuerdo con el Inventario Municipal de Bienes del Ayuntamiento de Piloña, las parcelas donadas se corresponderían con las parcelas inventariadas en HOJAS N° 32, N° 33, N° 34, N° 35, N° 36.

Cada una de estas fincas “... ha sido desafectada del dominio público por acuerdo plenario de 4 de Septiembre de 1979, quedando con la calificación jurídica de “Bien Patrimonial de Propios” ...”.

4. Sobre las parcelas de referencia se construyó en su día un Centro de Formación Profesional (IES San Cipriano). Según escrito de la Consejería de Hacienda y Sector Público, Dirección General de Patrimonio y Sector Público, de 10 de marzo de 2017, este centro está en desuso desde el año 2010, no cumpliéndose por tanto con el fin impuesto al inmueble consignado al servicio educativo.
5. Actualmente, el IES San Cipriano forma parte una única parcela de 9.729,00 m<sup>2</sup> de superficie que se identifica con la referencia catastral I02103600UP00B0001XM:



# AYTO DE PILOÑA

Código de Documento  
**OYU12I00Q4**

Código de Expediente  
**SEC/2018/163**

Fecha  
**05/06/2018**

Página 3 de 6

Código de Verificación Electrónica (COVE)



522Y1C614M5O6L6Y1BLW

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**I02103600UP00B0001XM**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
AV SAN CIPRIANO 36  
33537 PILOÑA [ASTURIAS]

USO PRINCIPAL Cultural AÑO CONSTRUCCIÓN 1997

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>) 6.076

#### PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN  
AV SAN CIPRIANO 36  
PILOÑA [ASTURIAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>) 6.076 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>) 9.727 TIPO DE FINCA Parcela construida sin división horizontal

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ENSEÑANZA	1	00	01	119
ENSEÑANZA	1	00	02	34
OFICINA	1	00	02	220
OCIO HOSTEL	1	00	03	177
OCIO HOSTEL	1	00	04	273
ENSEÑANZA	1	01	01	789
ENSEÑANZA	1	02	01	789
DEPORTIVO	3	00	01	228
ENSEÑANZA	2	00	01A	168
ENSEÑANZA	2	00	02B	272
ENSEÑANZA	2	00	02A	44
ENSEÑANZA	2	01	01A	44
PORCHE 100%	1	00	04	205
PORCHE 100%	1	00	02	66
OBR URB INT	1	00	01	2.648

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

308.800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Lunes, 25 de Junio de 2018

6. De acuerdo al Texto Refundido del Plan General de Ordenación del Municipio de Piloña, aprobado el 10 Julio de 2006 (BOPA 23-10-2007) los terrenos se encuentran en Suelo Urbano (SU) Calificado como Dotaciones de Equipamiento E (Educativo).

Según el art. 260 del PGO, se consideran Dotaciones de Equipamiento el conjunto de terrenos e instalaciones cuyo fin es satisfacer las necesidades de la población en aspectos de carácter social.

El equipamiento educativo o centros docentes comprende los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades (art. 265).

El art. 262 establece que las dotaciones de equipamiento existentes se entenderán adscritas al uso al que ahora se destinan y con su actual carácter, bien sea público o privado, y no podrán ser destinados a otros usos distintos de los señalados en el PGO. **Se podrán autorizar cambios de uso siempre que el nuevo uso también esté encuadrado en el uso de dotaciones de equipamiento.**

Las dotaciones de equipamiento existentes mantendrán sus condiciones de volumen y edificabilidad. Los de nueva creación se adaptarán a las condiciones de la Ordenanza de Zona en que se encuentre, sin que se establezca, en general, un aprovechamiento de forma general, obteniéndose en cada caso por:

- El aprovechamiento derivado de las tipologías edificatorias habituales de instalaciones

análogas.

- El respeto a las dimensiones y características fijadas para la tipología de edificación dominante en la zona de que se trate.



*(Copia plano PGO calificación urbanística)*

7. Por otra parte, los terrenos que limitan con la parcela por el Norte, se encuentran calificados como Suelo Urbanizable Sectorizado denominado PE EQ-INF 3 (Área de equipamiento de San Cipriano).

De acuerdo con la ficha de ordenación y gestión, esta zona permite disponer de un área de equipamiento entre los restos de la Iglesia de San Cipriano y el Instituto de San Cipriano. El uso será cualquiera de los considerados integrado en Dotaciones de Equipamiento, en especial la ampliación del uso educativo.

Ordenanza de aplicación: La ordenanza de aplicación será la de Dotaciones de Equipamiento, con una altura máxima de III (B+II) plantas.

Sup-. Total Sector: 24.740 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento bruto: según ordenanza

Sup. Edificable máxima: según ordenanza

Planeamiento de desarrollo: Plan Especial

Sistema de actuación: Cooperación o Expropiación

División del sector: SI



## AYTO DE PILOÑA

Código de Documento  
**OYU12I00Q4**

Código de Expediente  
**SEC/2018/163**

Fecha  
**05/06/2018**

Página 5 de 6

Código de Verificación Electrónica (COVE)



Cesiones obligatorias: Según Plan Especial

Si en la correspondiente ficha de ordenación y gestión no se fijaran las dimensiones mínimas para su desarrollo por Polígonos, se delimitarán respetando los siguientes requisitos (art. 150 TROTU):

- Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas del PGO.
- Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.
- Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
- Que abarquen áreas continuas y resuelvan las zonas de contacto con otras clases de suelo, sin que uedan quedar en las áreas de contacto parcelas aisladas o conjuntos de ellas que no puedan tener un desarrollo independiente.

El procedimiento general de desarrollo del S URB será de iniciativa particular, a instancia de los propios interesados que presentarán formalizada la delimitación que se pretende y los compromisos básicos entre ellos, incluyendo el nivel de conformidad exigido para las actuaciones por el sistema de compensación en la legislación urbanística.

Si las circunstancias urbanísticas lo aconsejan, el Ayuntamiento podrá delimitar nuevos polígonos y promover su ejecución por el sistema de cooperación, sin que medie solicitud de los interesados. También podrá establecer esquemas de agrupación de las áreas edificables y de las de equipamiento, trazar viarios circundantes, etc. Este tipo de precisiones complementarias, de no estar incluidas en el PGO, se tramitarán como modificación del planeamiento (art. 286).

En el S URB sectorizado, no podrá autorizarse, antes de la aprobación del PP, ningún uso, ya que se consideran áreas necesarias para la expansión urbana.

Los cambios de uso característico establecido en la correspondiente ficha de gestión tendrán la consideración de modificación de planeamiento (art. 297)

8. Actualmente, con la última ampliación del IES de Infiesto sito en el Paseo del Sol, se considera que el concejo tiene las necesidades cubiertas en cuanto a Equipamientos Educativos. En cambio, se aprecia que existe un déficit en los equipamientos municipales culturales y deportivos.

En este sentido, el PGO de Piloña en su art. 252 incluye las Áreas Deportivas. dentro de la clasificación de Espacio Libre de de Uso y Dominio Público.

Las Áreas Deportivas comprenden aquellos los lugares y edificios acondicionados para la práctica, enseñanza y exhibición de ejercicios de cultura física y deportes. Se permitirán las construcciones e instalaciones propias de estos usos. Podrán realizarse pabellones deportivos, vestuarios y aseos, botiquines, oficinas, bares y quioscos, gradas e instalaciones similares afectas al uso. Las edificaciones no podrán superar los 10,0 m de altura, ni ocupar más de un 30% de la superficie del área (art. 256).

Por lo anterior, en el caso de considerarse adecuada la implantación en las actuales

instalaciones en desuso de áreas deportivas y culturales, sería necesario acometer una modificación puntual del PGO en este ámbito que permita compatibilizar en dicho suelo dotacional suelo destinado a áreas deportivas.

Igualmente sería necesaria esta modificación puntual si se estimara oportuna la ampliación de estos usos sobre el Suelo Urbanizable Sectorizado (PE EQ-INF 3).

Lo que se informa, salvo superior criterio, a los efectos oportunos.



ALONSO ALONSO,  
CRISTINA  
Arquitecto  
04/07/2018 14:38