



DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LAS TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS CATASTRALES EN ANDALUCÍA SOBRE UNA CUADRÍCULA DE 250M X 250M

NOTA METODOLÓGICA

Tipologías constructivas

La Dirección General del Catastro clasifica, dentro del grupo de datos económicos, cada uno de los locales que componen un bien inmueble construido, atendiendo a su tipología constructiva según Normas Técnicas de Valoración. Es un aspecto sustancial para poder calcular el valor catastral de los bienes inmuebles y, a su vez tiene una utilidad amplia para conocer las características del espacio construido dentro de Andalucía, la organización del mismo, así como los patrones espaciales y las relaciones existentes entre estos.

La publicación de la información catastral en malla estadística de 250mx250m aporta homogeneidad en la representación de la información y en sus oportunidades de análisis. Las celdas con las que se trabaja son todas de la misma forma y tamaño y permiten la comparación de la información temática incluida en cada una de ellas. Las celdas son estables en el tiempo y las mallas se integran bien con otros tipos de información y se ajustan también mejor al área de estudio que otros tipos de unidades de observación espacial de origen administrativo. En esta línea viene trabajando desde hace ya algunos años el Instituto de Estadística y Cartografía (IECA), siguiendo las pautas establecidas por el Foro Europeo de Geografía y Estadística (EFGS), con el apoyo de Eurostat.

Tratamiento de la información catastral

La información está tomada del fichero tipo 14, registro de construcciones y se basa en la clasificación que las Normas Técnicas de Valoración de las Construcciones. En el campo aparecen cinco dígitos. Los cuatro primeros hacen referencia a la tipología constructivas, clasificados en una escala jerárquica, según uso, clase y modalidad. El quinto dígito dentro de ese código es un valor de orden de 1 a 9, donde el primero refleja la calidad más alta y 9 la más baja.

El proceso de trabajo ha consistido en separar del campo "105_tip" la tipología y la calidad en campos independientes. Se han tomado en este caso los tres primeros caracteres para poder

identificar las 31 clases en las que el catastro clasifica cada una de las construcciones, según su tipología constructiva

El segundo paso ha consistido en generar una tabla-resumen utilizando como campo de agregación el de "31_pc", referencia catastral de parcelas, y donde los campos de clasificación se corresponden con las distintas clases de tipología constructiva en las que se pueden clasificar los locales. La tabla-resumen ha contabilizado la superficie expresada en m², tomada del campo "84_stl" (superficie total del local) para cada una de las parcelas catastrales.

La tabla-resumen se ha unido en una relación de cardinalidad 1:1 con la tabla de atributos de la capa puntual de Parcelas (centroides de las parcelas catastrales). Se obtiene así una capa con el trazado de todas las parcelas catastrales con la información de cuántos m² construidos hay en los locales de cada parcela, clasificados según tipología constructiva.

El trasvase de la información de los centroides¹ de parcelas a las celdas de 250 m de la malla estadística se ha realizado en una operación de unión espacial, de forma que cada celda ha recogido de forma agregada la información catastral de cada parcela que tenga el centroide dentro de sus límites. Se ha operado sumando los datos de superficie de cada parcela según tipología. A partir de dicha información se obtiene el dato total para cada una de las celdas. Se asume en este caso que la totalidad de la información de la parcela se encuentra espacialmente representada en el centro de cada entidad poligonal. Se trasvasa la totalidad de la información de cada parcela a la celda en la que se encuentra el centroide, sin ningún tipo de reparto entre celdas, pues no hay entidades fronterizas. La vinculación es entre dos entidades virtuales, el centroide y la celda. Esto permite representar y analizar por separado la información organizada según la superficie que se encuentra en cada celda, según tipología.

Aparte se ha realizado el cálculo del porcentaje que cada clase ocupa en cada celda y por último se ha generado un campo síntesis donde cada celda queda clasificada según la clase que es más representativa en cada una de las celdas. Se ha tomado para ello el porcentaje que tiene más peso en cada celda. Los campos de porcentaje permiten un análisis por separado de la información y el de síntesis permite representar y analizar la información de una manera sintética.

1 Este tipo de trasvase de información a través del centroide se realiza siempre y cuando la superficie de la parcela es menor que la superficie total de la celda, pero existen algunas parcelas en las que la superficie es mayor que la superficie de la propia celda, esto se puede apreciar de forma más clara en la tipología campos de golf, aquí si se utiliza el método del centroide se concentraría toda la extensión de un campo de golf en una única celda. Para estos casos se ha realizado un reparto de la superficie ocupando las celdas más cercanas al centroide de la parcela, hasta llegar a la totalidad de la superficie construida de la parcela, siendo la superficie construida contenida en cada celda, el área intersección entre la entidad parcela/celda.

Se genera una capa final que contiene un total de 46.046 celdas con información del Catastro en suelo de naturaleza urbana y una tabla de atributos organizada en un total de 71 campos con la información alfanumérica.

Para la publicación de los servicios se han seleccionado los más representativos, agregando o desagregando en algunos casos para mostrar la información de una forma más ilustrativa. Las tipologías con las que se ha trabajado finalmente son las de viviendas colectivas, viviendas unifamiliares, edificaciones rurales, garajes en viviendas, otros garajes y aparcamientos, industrial, oficina, comercios, deportes, oficinas, espectáculos, hostelería y ocio, sanitarios, culturales, religiosos, edificios singulares y campos de golf. Algunas tipologías se han tomado de la modalidad y no de la clase, combinando en algún caso con la información de destino. Son, por ejemplo, los casos de aparcamientos, piscinas y campos de golf, que por su especificidad y presencia en el territorio se ha considerado necesario destacar.

Tipología constructiva	Superficie (millones de m²) *	%
011. Viviendas colectivas (urbano)	256,57	28,45
012. Viviendas unifamiliares (urbano)	281,48	31,22
013. Edificación rural	4,74	0,53
01G. Garajes viviendas	67,78	7,52
02. Industrial	87,07	9,66
022. Otros garajes y aparcamientos	12,83	1,42
03. Oficinas	12,48	1,38
04. Comercial	36,50	4,05
05. Deportes	17,13	1,90
05P. Piscinas	7,38	0,82
06. Espectáculos	1,32	0,15
07. Hostelería y ocio	14,64	1,62
08. Sanitarios, asistenciales y benéficos	7,26	0,81
09. Culturales	17,07	1,89
093. Religiosos	3,48	0,39
10. Singulares	39,35	4,36
1034. Campos de golf	34,62	3,84
Total	901,70	100,00

* La superficie hace referencia a los m² acumulados en todas las plantas construidas

Los datos proceden del Catastro Inmobiliario en suelo de naturaleza urbana actualizados a 2017.

El territorio andaluz queda cubierto con una malla formada por 1.416.093 celdas (250m x 250m), de las que un 3,25% están ocupadas total o parcialmente por suelo de naturaleza urbana.



En Andalucía hay algo más de 900 millones de m² construidos en suelo de naturaleza urbana. 257 millones corresponden a viviendas colectivas y 281 millones a unifamiliares. Destacan también los 87 millones de m² construidos de tipología industrial y los 36,5 millones en construcciones de tipología comercial.

Las celdas con más superficie construida se encuentran en Granada en la zona del Camino de Ronda con casi 300.000 m² en algunos de los casos. Existen cuatro celdas en esta zona que superan los 200.000 m² construidos de viviendas colectivas.

Las celdas con mayor superficie dedicada a la industria se encuentran en Alcalá de Guadaíra, Córdoba, Palos de la Frontera y Huelva con valores superiores a los 60.000 m².

La mayor concentración de superficie con tipología de oficinas se encuentra en celdas localizadas en Sevilla (Nuevo Torneo, Los Remedios, Prado de San Sebastián, Nervión y Plaza Nueva), superando los 50.000 m² y en zonas de Málaga y Córdoba.

Las zonas con más superficie comercial se encuentran en Marbella, en los centros comerciales de Puerto Banús y La Cañada, Armilla, en centro comercial Nevada, y en la zona comercial del centro de Sevilla. Con valores superiores a los 70.000 m² en cada celda.