



Universidad de Oviedo
Facultad de Filosofía y Letras



*La información catastral. Características y
aplicación al estudio de la ocupación
urbanística reciente en la ría de Pravia*

Trabajo de Fin de Máster en Recursos Territoriales y Estrategias
de Ordenación

TOMÁS RAMÓN ÁLVAREZ

Tutor: Aladino Fernández García

Co-tutor: José Ramón Fernández Prieto

Curso: 2014/2015

Junio, 2015

Fdo. Tomás Ramón Álvarez
Alumno

Fdo. Dr. Aladino Fernández García
Área de Análisis Geográfico Regional
Departamento de Geografía
Universidad de Oviedo
Tutor

Fdo. Dr. José Ramón Fernández Prieto
Área de Geografía Humana
Departamento de Geografía
Universidad de Oviedo
Co-tutor

ÍNDICE

I.	INTRODUCCIÓN	1
II.	LA INFORMACIÓN CATASTRAL COMO FUENTE GEOGRÁFICA	2
1.	DEFINICIONES Y CONCEPTOS FUNDAMENTALES	3
2.	EL MODELO CONCEPTUAL TRADICIONAL	5
3.	CAMBIO DE MODELO CONCEPTUAL	6
4.	LA CARTOGRAFÍA ACTUAL DEL CATASTRO	7
5.	LA INFORMACIÓN ALFANUMÉRICA ACTUAL DEL CATASTRO.....	11
III.	CASO PRÁCTICO. LA OCUPACIÓN URBANÍSTICA RECIENTE DE LA RÍA DE PRAVIA	13
1.	BURBUJA Y CRISIS INMOBILIARIA	13
2.	ÁREA DE ESTUDIO Y SUS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS	14
3.	EL EMPLEO DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL: MÉTODO Y TÉCNICAS	17
A)	<i>Método</i>	17
B)	<i>Técnicas</i>	18
4.	RESULTADOS	21
A)	<i>Análisis cuantitativo</i>	21
B)	<i>Análisis cualitativo</i>	26
IV.	CONCLUSIONES	45
	BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES	49

La información catastral. Características y aplicación al estudio de la ocupación urbanística reciente en la ría de Pravia

TOMÁS RAMÓN ÁLVAREZ

I. INTRODUCCIÓN

Entre la multitud de fuentes que la Geografía utiliza en sus estudios, el Catastro no es una de las más habituales. Sin embargo, es útil para los análisis espaciales y territoriales, al consignar el uso del suelo de las subparcelas rústicas, las construcciones urbanas y sus características. Asimismo, el Catastro se actualiza permanentemente, por lo que podemos conocer la evolución de esos fenómenos.

En el presente informe se abordará esta fuente parcialmente desconocida para la disciplina y que es muy compleja, sobre todo porque su diseño responde a fines impositivos y fiscales y no cartográficos y documentales. Aunque presente múltiples aplicaciones, ya señaladas, el trabajo se centra en una: conocer la evolución de la ocupación urbanística de un territorio a través de la propuesta de un caso práctico. Se trata del estudio de la construcción el entorno de la ría de Pravia (Asturias) en los últimos años para conocer el impacto del «boom» de la construcción y el estallido de la burbuja inmobiliaria que afectó a toda España.

El Catastro permite analizar fenómenos que de otra manera no sería posible o implicaría muchísimo más trabajo. Por ejemplo, para el caso referido de la ocupación urbanística, otras fuentes no nos aportan mucha información. El *Censo de Población y Viviendas*, realizado cada 10 años, solo arroja datos a escala de sección censal; los mapas de aprovechamientos del suelo u ocupación del mismo (*Mapa de Cultivos y Aprovechamientos*, *CORINE Land Cover*, *Sistema de Información de Ocupación del Suelo en España*), son más adecuados para escalas menores y ámbitos temporales más largos; los mapas topográficos, elaborados por el IGN y el Centro de Cartografía del Principado de Asturias, tienen, en el primer caso, una escala espacial demasiado pequeña; en el segundo, tan solo hay dos ediciones, realizadas sobre ortofotografía de 1998 y 2003 (como actualización del anterior).

Las imágenes aéreas sí son una fuente de datos fiable como ninguna otra para conocer la evolución del caserío de un ámbito determinado, ya que desde finales del

siglo XX existen planes de ortofotografía a gran escala y con una periodicidad regular. En la actualidad bajo el paraguas del PNOA se vuela en cooperación entre las distintas administraciones todo el territorio nacional cada dos o tres años con unas resoluciones de 0,5m o 0,25m. Sin embargo para trabajar con esta fuente son necesarias labores de fotointerpretación y captura de datos que en muchos casos son manuales.

II. LA INFORMACIÓN CATASTRAL COMO FUENTE GEOGRÁFICA

De acuerdo con el artículo 1 del Real Decreto Legislativo 1/2004 el Catastro es un «registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se inscriben bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales» de manera obligatoria. En este registro debe constar «la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero» de cada inmueble (RDL 1/2004, art. 3.1), aunque estos dos últimos apartados están protegidos por la protección de datos.

Como vemos la propia normativa vigente obliga a la realización de cartografía por parte de la Dirección General del Catastro, siguiendo con la tradición iniciada en los catastros españoles con la promulgación en 1906 de la *Ley que establece el Catastro Topográfico Parcelario* tal y como recoge el RDL 1/2004 en su *Preámbulo*. Del mismo modo estima oportuno que «esté a disposición de los ciudadanos y de las empresas» (artículo 33.3).

No obstante, en ningún momento podemos olvidar que es una fuente que no está orientada a la cartografía o a los análisis geográficos, por su naturaleza de registro administrativo con fines fiscales, aunque ofrezca datos espaciales georreferenciados.

Debido a la complejidad señalada de la fuente, estimamos necesario hacer un análisis detallado de la misma así como de las técnicas utilizadas para la obtención de los resultados.

1. DEFINICIONES Y CONCEPTOS FUNDAMENTALES

Es conveniente conocer antes de entrar en materia algunos conceptos y definiciones sobre las que versará la exposición tal y cómo los entiende la Dirección General del Catastro.

- Bien inmueble: «parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble» (RDL 1/2004, art. 6.1). Se clasifican en urbanos, rústicos y de características especiales (RDL 1/2004, art. 6.4).
- Bien inmueble urbano: principalmente aquel bien inmueble asentado en suelos de naturaleza urbana, aquellos definidos por el planeamiento urbanístico de este modo así como los urbanizables y los «integrados de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población» (RDL 1/2004, art. 7).
- Bien inmueble rústico: aquel asentado sobre suelos que no sean de naturaleza urbana ni estén integrados en un bien inmueble de características especiales (RDL 1/2004, art. 7).
- Bien inmueble de características especiales: aquel «integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva a su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único inmueble». Se consideran en este tipo los destinados a la producción de energía eléctrica, gas, petróleo, las presas y embalses (excepto las destinadas únicamente a riego), las autopistas, carreteras y túneles de peaje y los aeropuertos y puertos comerciales (RDL 1/2004, art. 8).
- Construcción: todos aquellos edificios, independientemente de los materiales de construcción y usos, que se les den, independientemente de que estén enclavados en el suelo o se alcen sobre el mismo y aunque puedan ser desmontados y transportados. Se incluyen instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas, etc. (RDL 1/2004, art. 7).
- Polígono catastral: cada uno de los polígonos que subdividen un municipio estando sus límites determinados por líneas permanentes del terreno y sus accidentes más notables, como ríos, canales, arroyos, pantanos, fuentes, lagunas,

vías de comunicación, límite del término municipal y clases de suelo. (RDL 1/2004, art. 34).

- Manzana: cada uno de los polígonos en los que se subdivide el suelo urbano del municipio.
- Parcela: porción de suelo que delimitan los bienes inmuebles. En bienes urbanos también se denomina finca. (RDL 1/2004, art. 34). Si existe división horizontal, puede existir más de un bien inmueble por parcela. Un ejemplo serían los bloques de apartamentos.
- Subparcelas: porciones de cada parcela rústica con distintos cultivos o aprovechamientos. (RDL 1/2004, art. 34).
- Referencia catastral: identificador único constituido por un código alfanumérico para cada bien inmueble que permita situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro (RDL 1/2004, art. 6.3). Existen dos clases de referencia catastral en función de si se trata de un bien de naturaleza urbana o rústica, pero en ambos casos está compuesta por veinte caracteres alfanuméricos.
 - Referencia catastral urbana: los primeros siete caracteres identifican la parcela; los siete siguientes, la hoja del plano catastral donde se ubica; los siguientes cuatro números identifican el inmueble dentro de la finca. Por último aparecen dos caracteres de control. Un ejemplo de referencia catastral urbana puede ser: *3753303 QJ3235S 0002 UL*.
 - Referencia catastral rústica: las dos primeras cifras identifican la provincia, las tres siguientes el municipio. A continuación una letra identifica el sector o zona de concentración parcelaria si la hubiere (sino por defecto es «A»). Posteriormente aparecen tres números que identifican el polígono, otros cinco la parcela y cuatro las construcciones si las hubiera (sino por defecto es «0000»). Los últimos dos caracteres son de control. Un ejemplo de referencia catastral rústica puede ser: *33 039 A 002 00650 0000 FQ* para referirse a la parte no construida de la finca y *33 039 A 002 00650 0001 GW* para la construcción «1» de la misma. Como veremos a continuación, recientemente se ha cambiado el modelo conceptual del Catastro y se tiende a que las construcciones, aunque estén en suelo rústico, adquieran una referencia catastral urbana (Dir. Gral. de Catastro, 2015).

2. EL MODELO CONCEPTUAL TRADICIONAL

Tradicionalmente existían dos catastros simultáneos: el de rústica y el de urbana. A pesar de tener el mismo fin impositivo, su estructura no era del todo asimilable. Por una parte el suelo rústico de cada municipio se repartía en polígonos catastrales, mientras que el urbano lo hacía en manzanas. Las parcelas rústicas se subdividían en subparcelas, cada una de las cuales poseía un cultivo diferente y a las que se les asignaba una letra minúscula (de la «a» a la «z», a excepción de «ñ», «o», «x» e «y») (Subdirección Gral. de Estudios y Sistemas de Información, 2015), mientras que las parcelas urbanas se dividían en construcciones (codificadas en función de su uso o altura) (Subdirección Gral. de Estudios y Sistemas de Información, 2015). La coexistencia de estos dos registros se debe a que la naturaleza del suelo determina tipos impositivos diferentes, pero también a razones históricas: cuando se comenzó a elaborar el Catastro la mayor parte de la riqueza del país era rústica. No es hasta mediados del siglo XX cuando ésta pasa a ser urbana.

Como ya señalamos, la Ley marca que el Catastro debe ser un registro en el que se describan los bienes inmuebles y especifica una serie de datos que se deben conocer para aplicar los impuestos correspondientes. Es por ello que la descripción debe ser de dos tipos: gráfica, por medio de mapas y planos y literal, es decir, la información alfanumérica en tablas (titular, superficie, uso, valor catastral, etc.) que se relaciona con la cartografía a través de su referencia catastral.

Es en la década de los 90 cuando se decide digitalizar el Catastro, tomando los primeros pasos para la creación del llamado *Sistema de Información Catastral* (Conejo Fernández, 2003). Se comienza con la información literal, creando bases de datos, pero al mismo tiempo se identifican las principales entidades a gestionar en la gráfica y se crea un modelo de datos. La digitalización de la cartografía catastral se encarga a empresas externas y en ningún momento se abandona el modelo separativo entre el catastro de rústica y de urbana. A partir de 1998 se aborda el cambio del subsistema de información geográfica por uno nuevo, que permitiera mejor la relación entre la información gráfica y literal. Desde este momento las actualizaciones en el Catastro y sus bases de datos son constantes, conjuntamente con las revisiones catastrales cada cierto tiempo. Es en 2003 cuando se pone en marcha la Oficina Virtual del Catastro (hoy Sede Electrónica), que permite el acceso a todos los ciudadanos a los datos

públicos del catastro, incluyendo la cartografía. Estas consultas se pueden hacer a través de la Sede Electrónica y todos los ciudadanos pueden acceder a los datos literales públicos y a la cartografía catastral a través de un visor web que enlaza con un servidor WMS (Conejo Fernández, 2003). La descarga de datos se realiza por municipios y consta de cuatro archivos: dos para el catastro de rústica y dos para el de urbana; de cada par, uno contiene la información alfanumérica pública (en formato CAT) y otro la gráfica (en formato SHP). Para su descarga es necesaria la obtención de un certificado digital como el DNI electrónico o los expedidos por la FNMT. Tanto los datos literales como gráficos que se ponen a disposición del ciudadano suponen una copia de la base de datos del Catastro y se actualizan en tres momentos del año: la primera semana de febrero, la primera de junio y la primera de octubre (Sede Electrónica del Catastro, 2015). De este modo mientras la base de datos interna está permanentemente actualizada, los datos que podemos descargar no, aunque la frecuencia de actualización es muy alta.

3. CAMBIO DE MODELO CONCEPTUAL

Desde 2007 se trata de implantar el denominado Modelo Unificado del Catastro (MUC), eliminándose las diferencias existentes en función de la naturaleza del suelo y tratando el parcelario como un continuo, como es en la realidad (Subdirección General de Estudios y Sistemas de Información, 2012, mayo). Las dos cartografías existentes en ese momento se funden, pasando a ser complementarias aunque tal y como especifica la Subdirección General de Estudios y Sistemas de Información (2012, mayo, 3) «se seguirán llamando “de urbana” y “de rústica” por conveniencia». Al unificarse, el parcelario de rústica y el de urbana deben encajar perfectamente, a pesar de ser archivos diferentes, sin dejar huecos ni presentar solapes. Se abandona el trasvase de parcelas de un archivo a otro en función de la calificación del suelo por lo que desde este momento en adelante no puede suponerse que una parcela que se encuentre en el archivo cartográfico de rústica, por ejemplo, sea suelo de naturaleza rústica: «las parcelas que estuvieran en la cartografía rústica seguirán en la cartografía rústica y las que estaban en la urbana seguirán en la urbana, incluso aunque cambie la naturaleza del suelo» (Subdirección General de Estudios y Sistemas de Información, 2012, mayo, 3).

Las diferencias antes señaladas entre el modelo de rústica y de urbana quedan subsanadas en este nuevo modelo unificado: los polígonos y manzanas de rústica y urbana respectivamente se entienden como un mismo tipo de entidad.

Con anterioridad al año 2005 cuando había una vivienda en suelo rústico, la superficie que esta ocupaba se segregaba del resto de la parcela y se creaban «parcelas en diseminado» (Subdirección General de Estudios y Sistemas de Información. Dirección General del Catastro, 2015). Desde esta fecha las nuevas construcciones que se creen, bien sea en suelo rústico o urbano, se dibujarán dentro de la parcela existente, sin subdividirla. Este cambio no se aplicará de manera inmediata a todos los datos catastrales, sólo a las nuevas incorporaciones y cuando un elemento existente sufra variaciones en su geometría.

Con este modelo, a cada parcela se le pueden asignar distintos cultivos y construcciones independientemente de la naturaleza del suelo. Para evitar confusión, sí se mantiene la referencia catastral diferente en función de si se trata de un bien de urbana o de rústica, al igual que la separación de ficheros.

4. LA CARTOGRAFÍA ACTUAL DEL CATASTRO

Una vez que hemos descrito el modelo de datos que existe actualmente en el Catastro estamos en disposición de exponer cómo son estos datos. Se ha señalado que para cada municipio existen cuatro ficheros: dos de rústica y dos de urbana, dos con la información alfanumérica y dos gráficos. Estos se pueden descargar de la Sede Electrónica. Debido a la implantación del modelo unificado, la descripción de estos archivos es equivalente para rústica y para urbana: la única diferencia es el territorio que abarcan.

La información gráfica se proporciona en formato *Shapefile* (*.shp) en quince capas para cada municipio y suelo, aunque sólo cuatro son necesarias para representar el parcelario catastral:

- Masa (MASA.shp): agrupaciones de parcelas. En el modelo conceptual anterior se corresponderían con los polígonos de rústica y las manzanas de urbana.
- Parcela (PARCELA.shp): parcelas catastrales. Se debe señalar que las identificadas por '09000' no existen en la realidad, sino que se usan para conseguir la

continuidad del parcelario de rústica en aquellas áreas que son de dominio público (caminos, carreteras) o que son del catastro urbano (Sede Electrónica del Catastro, 2014, 27 de junio).

- Subparcela (SUBPARCE.shp): áreas de igual cultivo o aprovechamiento dentro de una parcela. Desde la implantación del modelo unificado existen tanto para el catastro de rústica como para el de urbana. En el primer caso también existen subparcelas identificadas por ‘09000’ y que se deben obviar.
- Construcciones (CONSTRU.shp): volúmenes edificados dentro de una parcela, tanto dentro del archivo de urbana como de rústica. Es interesante el campo ‘CONSTRU’, que indica las alturas construidas siguiendo un código.

Cada fenómeno de estas cuatro capas se identifica por medio de su referencia catastral, que como señalamos constaba de 20 caracteres: los 14 primeros identifican la parcela, los cuatro siguientes el inmueble dentro de la parcela y los dos últimos son de control. La base de la información que obtenemos del Catastro es la parcela y es por ello que la referencia catastral, identificada en el campo ‘REFCAT’ solo consta de estos 14 primeros caracteres. Es un campo calculado, agregado de los campos ‘DELEGACION’, ‘MUNICIPIO’, ‘HOJA’, ‘MASA’ y ‘PARCELA’ en el caso de las referencias rústica y ‘MASA’, ‘PARCELA’ y ‘HOJA’ en las referencias «estilo urbano» (Sede Electrónica del Catastro, 2014, 27 de junio).

Es necesario señalar que dentro de las mismas existe un campo ‘TIPO’ en el que se especifica la realidad del fenómeno. Los identificados como ‘R’ son elementos rústicos y deben tener una referencia catastral «estilo rústica». Los identificados como ‘U’ son elementos urbanos y deben tener una referencia «estilo urbana». Elementos ‘U’ pueden aparecer en capas del catastro de rústica aplicando lo dispuesto en el modelo unificado. Todas las nuevas construcciones en catastro de rústica se identificarán de esta manera. Existen otros dos códigos: ‘D’ o elementos diseminados (construcciones dentro del catastro de rústica previas al modelo unificado, su referencia es estilo urbana pero con datos de rústica, por lo que la manzana en lugar de tener cinco dígitos tiene cuatro – los propios del polígono más una letra previa–, la parcela es de tres dígitos en lugar de dos y la hoja se mantiene en siete) y ‘X’ que incluye dominios públicos y ajustes topográficos y presenta una referencia catastral «estilo rústica».

Junto con estos se proporcionan otros *shapefiles* y archivos auxiliares que incorporan información útil desde el punto de vista impositivo o de funcionamiento interno del catastro así como elementos auxiliares de la cartografía. Estos son:

- Altimetría (ALTIPUN.shp): cotas de altitud y puntos de las redes geodésicas.
- Códigos de las vías (CARVIA.dbf): archivo auxiliar que podemos enlazar con EJES.shp y PARCELA.shp y que muestra el nombre de las calles y vías de comunicación así como la hidrografía.
- Ejes de vías (EJES.shp): ejes de las vías de comunicación.
- Elementos lineales (ELEM LIN.shp): elementos cartográficos lineales, como líneas exteriores de carreteras, ríos, bordillos, arbolado, jardines, líneas eléctricas, férreas, etc.
- Elementos puntuales (ELEM PUN.shp): elementos cartográficos puntuales (postes, farolas, monumentos, etc.).
- Rótulos (ELEM TEX.shp): capa de líneas que permite la rotulación de la cartografía.
- Hojas (HOJAS.shp): división de las hojas de la cartografía catastral.
- Límites (LIMITES.shp): límites municipales, del catastro de rústica y urbana y litorales.
- Marco (MAPA.shp): marco de cada cartografía catastral.
- Códigos de cultivo de las subparcelas (RUSUBPARCELA.dbf): tabla auxiliar donde especifica un código de cultivo para cada subparcela.
- Definición de códigos de cultivos (RUCULTIVO.dbf): tabla auxiliar donde traduce el código a denominaciones comunes.

El campo temas, grupos y subgrupos ('TTGGSS'), presente en todas las capas auxiliares (salvo hojas, marco, códigos de cultivo de las subparcelas y definición de códigos de cultivo), nos permite conocer la naturaleza del fenómeno a través de un código de descripción del mismo.

Consta de seis caracteres, cada par de ellos identifica un tema, un grupo y un subgrupo. La división en temas agrupa conjuntos generales como divisiones administrativas, relieve, hidrografía, vías de comunicación, etc. Los grupos se forman en función del tipo de dato (información lineal, puntual, centroides, perímetros o texto). Los subgrupos son «conjunto de objetos geográficos que dentro de cada grupo se pueden diferenciar por características comunes» (Sede Electrónica del Catastro, 2014,

27 de junio, 16). De este modo un elemento señalado con el código *06 11 04* pertenece al tema *06* (vías de comunicación), al grupo *11* (al estar entre 01 y 39 es un elemento lineal) y al subgrupo *04*, por lo que se trata de un ferrocarril. La nomenclatura de estos códigos es proporcionada por el Catastro en el documento *Modelo de datos de cartografía vectorial (formato shapefile)*. Puede ser interesante la elaboración de una tabla que incluya los códigos y su correspondencia, con el fin de enlazarla con los *shapefiles* y evitar la consulta continua del documento.

Un aspecto importantísimo de la información cartográfica del Catastro y que nos permitirá tratar el fenómeno del desarrollo urbanístico reciente es la «historia» de la cartografía. El Catastro sufre actualizaciones de manera periódica: existen elementos que desaparecen, que se redibujan y que se crean. Sin embargo esto no quiere decir que los elementos anteriores se borren. En todos los *shapefiles* que el Catastro ofrece nos encontramos con dos campos denominados ‘FECHAALTA’ y ‘FECHABAJA’ en los que se especifica la fecha en la que se crea el elemento y se da de baja. Cada vez que se crea un elemento nuevo se le asigna la fecha de alta correspondiente. Si ese elemento sufre una modificación, se le asigna una fecha de baja y se crea un nuevo elemento incluyendo esa modificación y la nueva fecha de alta. Si un elemento desaparece no se borra, sino que se le asigna una fecha de baja. Una vez que se crea, nunca se modifica la geometría de un elemento gráfico. Si se desea cambiarlo, se le da de baja y se crea uno nuevo (Sede Electrónica del Catastro, 2014, 27 de junio).

El campo está formado por ocho dígitos, los cuatro primeros para el año, los siguientes para el mes y los dos últimos para el día. De este modo *20140619* se correspondería con el 19 de junio de 2014. Los elementos que aún no se han dado de baja presentan la cifra *99999999* en el campo fecha de baja.

Podemos obtener una muestra de la cartografía oficial del día del año que queramos desde el momento que se haya digitalizado (en nuestra área de estudio, a mediados de 2001), ya que todos los cambios tienen fecha de alta y baja. Es muy sencillo consultar la cartografía actual, es decir, la de aquellos elementos no dados de baja. Se trataría solo de establecer un filtro del estilo «‘FECHABAJA’ = ‘99999999’». Por otra parte, si queremos consultar la cartografía para un día determinado, el filtro debería seguir la siguiente sintaxis: «‘FECHAALTA’ <= ‘20140619’ AND ‘FECHABAJA’ >

‘20140619’». Esto permite hacer análisis diacrónicos de la evolución del parcelario y las construcciones.

Debemos señalar que a la hora de descargar la cartografía se debe escoger el archivo denominado «con historia», pues el archivo «sin historia» sólo ofrece una copia de la cartografía actual y obvia los campos fecha de alta y fecha de baja.

5. LA INFORMACIÓN ALFANUMÉRICA ACTUAL DEL CATASTRO.

Por otra parte tenemos a nuestra disposición la descripción literal de los bienes inmuebles, tanto de rústica como de urbana, que se proporciona en formato CAT, un formato que «refleja toda la información alfanumérica de Catastro no protegida. Incluye información de inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales. Se representan fincas, unidades constructivas, locales, cultivos e inmuebles» (Sede Electrónica del Catastro, 2011, 3). El formato CAT no deja de ser un fichero plano de texto ASCII (Sede Electrónica del Catastro, 2013) que configura una tabla, cuyos campos se distinguen por tener un ancho fijo, es decir, cada campo tiene una longitud de caracteres especificada, lo que hace que se pueda importar a programas como Excel (formato XLS) que nos permiten tratar la base de datos. La propia Dirección General del Catastro pone a nuestra disposición una serie de plantillas de Excel (formato XLT) que nos permite la fácil importación de *.cat a *.xls.

Cada base de datos CAT cuenta con ocho tipos de registros (Sede Electrónica del Catastro, 2011, 10 de marzo):

- Tipo 01: registro de cabecera. Información auxiliar acerca del fichero.
- Tipo 11: registro de finca. Existe una entrada para cada parcela catastral. Identifica la localización de cada una así como su dirección postal, la superficie construida, etc.
- Tipo 13: registro de unidad constructiva. Se entiende por unidad constructiva «un edificio o conjunto de construcciones particularizadas dentro de un edificio» (Sede Electrónica del Catastro, 2011, 3). Se identifican con la referencia catastral de 14 caracteres (identificación de parcela) y cuatro adicionales que identifican la unidad constructiva. Facilita información como la localización, dirección postal, superficie, el año de la construcción, etc.

- Tipo 14: registro de construcción. Identifica cada local existente en un bien inmueble. Se especifica la dirección, superficie, superficie a efectos de valoración, tipología constructiva, reparto de elementos comunes, etc. Todo ello a efectos de valoración catastral.
- Tipo 15: registro de inmueble: Identifica cada bien inmueble en la parcela. Los datos son principalmente de localización.
- Tipo 16: registro de reparto de elementos comunes. Identifica elementos cuyo valor se reparte entre los demás elementos de construcción. Nuevamente los campos que contiene son útiles a efectos de valoración catastral.
- Tipo 17: registro de cultivos. Para cada subparcela catastral identifica el tipo, las superficies, las clases de cultivos, su denominación y su intensidad productiva. Es la misma información que proporcionan las tablas RUSUBPARCELA.dbf y RUCULTIVO.dbf y que se incluyen en la información gráfica.
- Tipo 90: registro de cola. Identifica datos sobre el número de registros de cada tipo. Es nuevamente auxiliar.

El dato más importante que se puede extraer de los archivos CAT para el presente informe es la fecha de construcción, aproximada, de las unidades constructivas existentes en cada parcela actual. Procede de una estimación realizada mediante trabajo de campo y entrevistas a los propietarios por parte del encuestador catastral. Esto nos permite hacer un análisis sincrónico de la edad de las construcciones. Debemos señalar que no existe una asimilación total entre la capa de cartografía vectorial CONSTRU.shp y el registro de unidades constructivas del fichero CAT. CONSTRU.shp contiene los volúmenes de un edificio en cuanto a su representación cartográfica de cada parcela. Su referencia catastral consta de 14 caracteres, los identificativos de la parcela. Las unidades constructivas del formato CAT son construcciones particularizadas dentro de un edificio y que tienen características homogéneas, como pueden ser los garajes y las viviendas de un mismo edificio. Su referencia catastral consta de 14 caracteres, que identifican la parcela, junto con cuatro más que identifican la unidad constructiva. De esta manera la única relación posible entre la tabla y la cartografía es a escala de parcela y no de unidad constructiva. Se identificarán por tanto las fechas de construcción de la unidad constructiva principal de cada parcela.

III. CASO PRÁCTICO. LA OCUPACIÓN URBANÍSTICA RECIENTE DE LA RÍA DE PRAVIA

1. BURBUJA Y CRISIS INMOBILIARIA

Las leyes 7/1997, (*de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo*) y 6/1998 (*de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones*), supusieron un cambio en la tradición legislativa en materia de suelo en España. Hasta ese momento era necesario justificar la calificación de un espacio como urbanizable: se orientaba, por tanto, el crecimiento urbano. Tras la aprobación de estas normas se pasó a considerar todo el suelo como potencialmente urbanizable, habiendo de justificar qué suelos no se podían urbanizar.

La idea subyacente es que la escasez de suelo urbanizable hacía su precio muy elevado; poniendo más suelo en el mercado, su precio bajaría. Sin embargo, la teoría fue muy distinta a la práctica y esta normativa supuso encarecimiento del suelo ya que los suelos rústicos se consideraron como futuros urbanos, por lo que se especuló con ellos.

Comienza así una etapa de «boom» de la construcción que termina con el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008 y la crisis económica actual. Durante esa década la construcción se configuró como el motor del empleo y la economía española. Si bien Asturias fue una de las comunidades más al margen de esta coyuntura, con una Ley de Suelo propia aprobada en 2004 (*Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo*) y mucho más restrictiva que la normativa nacional, sus efectos también se dejaron notar, ya que la región estaba inmersa en la dinámica general de construcción casi sin límite.

Para los geógrafos nunca fueron desconocidos los problemas de la urbanización masiva. Ya en 2006 el Colegio de Geógrafos y la Asociación de Geógrafos Españoles daban a conocer su punto de vista a través del *Manifiesto por una nueva cultura del territorio*, firmado por 108 expertos en urbanismo, arquitectos, geógrafos, etc. (Redacción El País, 2006, 8 de mayo). Para ellos «este proceso está teniendo consecuencias ambientales y paisajísticas muy negativas cuyo alcance, en muchos casos, no viene siendo ni considerado, ni corregido» (AGE y Colegio de Geógrafos, 2006, p. 1).

Este modelo de urbanización se repitió en capitales y su periferia y en municipios de montaña y litorales. En los dos primeros casos se promovieron primeras residencias mientras que en los dos últimos el objetivo fue vacacional y de ocio: se trataría de residencias secundarias. Los medios litorales son especialmente vulnerables, por la diversidad biológica y paisajística que poseen. Esta es precisamente la fuente de atracción para este tipo de expansión urbana desmedida.

El objetivo de este caso práctico es conocer cómo afectó el proceso antes descrito y cuantificar sus efectos en base a los datos catastrales en un sector de la costa centro-occidental asturiana que si bien no presenta una presión turística tan alta como otros (Llanes, Ribadesella, Luanco, etc.), también posee altos valores paisajísticos y, por su cercanía al Área Metropolitana Central, resulta atractivo. Nos referimos al espacio litoral de la ría de Pravia, estuario natural formado por la desembocadura del río Nalón.

2. ÁREA DE ESTUDIO Y SUS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

Resulta complicado, sin un análisis más profundo, definir de manera exacta el área directamente vinculada con la ría del Nalón y con los procesos de crecimiento urbanístico referidos. Está claro que los límites administrativos no son adecuados, ya que el estuario se reparte entre los concejos de Muros de Nalón, Pravia y Soto del Barco pero no podemos tratarlos como un espacio homogéneo ni que en su conjunto se articule en torno a la Ría. Resulta evidente que sólo la mitad septentrional de Soto del Barco y una pequeña parte del de Pravia pertenecen al ámbito. Para este informe se considera adecuada la barrera física que supone la autovía del Cantábrico (A-8 E-70) que enmarca perfectamente la ría y sus principales núcleos de población.

El espacio de estudio estaría limitado al norte por el mar Cantábrico, al este por el concejo de Castrillón, al sur por la autovía A-8 y al oeste por el término de Cudillero. Dentro de él nos encontraríamos los núcleos urbanos de Soto, San Juan de la Arena, Muros y San Esteban, así como las entidades rurales de Caseras, El Castillo, Era, La Florida, Foncubierta, El Forcón, Llago, La Magdalena, La Marrona, Ponte, La Pumariega, Ranón, Reborio, Rubines y Villar, todas ellas pertenecientes a los concejos de Muros de Nalón y Soto del Barco. El concejo de Pravia sólo aporta suelo rústico.

En 2014, de acuerdo al *Nomenclátor* (INE, 2000-2014) vivían en este espacio 5.224 personas, cerca de medio millar menos que en 2000, cuando residían 5.716. Se ha

producido un decrecimiento del 8,6%. La distribución por núcleos es la siguiente (Cuadro I):

CUADRO I. Población de cada entidad incluida en el área de estudio entre 2000 y 2014. Se debe señalar que en el Nomenclátor de 2014 parte de las entidades de Llago y La Magdalena se integran en Soto, de ahí su pérdida de población y el incremento consecuente en la capital municipal.

Fuente: INE (2000-2014).

	2000	2005	2010	2014
Muros de Nalón				
Era	318	270	247	224
Muros	446	380	417	432
La Pumariega	68	57	60	77
Reborio	326	307	302	301
Villar	324	297	294	297
San Esteban	809	706	639	549
Soto del Barco				
Ponte	87	83	93	110
San Juan de la Arerna	1.586	1.516	1.531	1.499
Ranón	218	207	208	223
Caseras	134	130	126	138
El Castillo	108	98	84	56
La Florida	55	50	27	23
Foncubierta	118	104	90	99
El Forcón	0	0	0	0
Llago	148	141	151	11
La Magdalena	145	151	181	22
La Marrona	25	21	21	4
Rubines	76	92	133	111
Soto	725	766	689	1.048
TOTAL	5.716	5.376	5.293	5.224

El atractivo para el turismo y las segundas residencias es evidente: la desembocadura del río más largo y caudaloso de Asturias es un espacio de alto interés por lo escénico de los paisajes, la amplitud visual, la interpenetración tierra-mar, la riqueza natural de los estuarios y espacios marismenos así como los distintos aprovechamientos agrarios y usos del suelo. Ya a finales del siglo XIX y principios del XX diversos artistas de toda clase, algunos de renombre internacional como Rubén Darío, Sorolla o García Sampedro, ya se percataron del enorme interés de la ría de Pravia.



Fig. 1. Vista de la ría de Pravia desde Monteagudo. De izquierda a derecha vemos Muros el puerto de San Esteban, San Juan de la Arena en la otra orilla y Ranón sobre la rasa. Fotografía del autor.

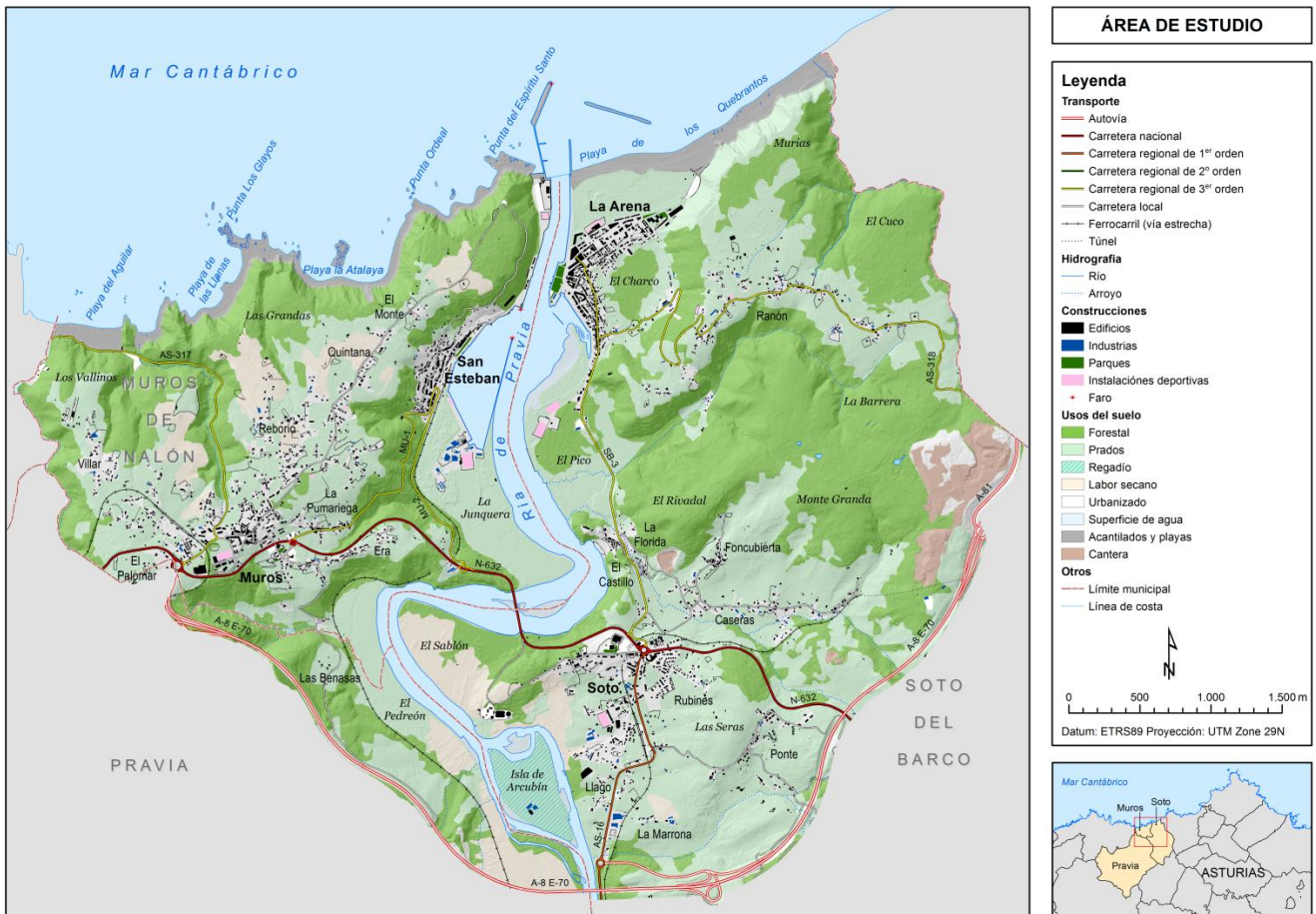


Fig. 2. Mapa del área de estudio. Elaboración propia a partir de IGN-CNIG (2013, 9 de enero), IGN-CNIG (2012) y MAGRAMA (2000-2010).

Se deben considerar también como elementos atractivos para la construcción de nuevas residencias la cercanía a las playas del Aguilar y los Quebrantos, la suavidad del relieve (gran parte del espacio estudiado forma parte de la rasa costera asturiana y en el resto las pendientes no son muy fuertes, salvo en las incisiones de los arroyos que cortan la susodicha rasa) y la accesibilidad tras la apertura de la autovía A-8 que permite la comunicación de este espacio con Avilés en apenas veinte minutos y con Oviedo en unos cuarenta. La cercanía con el aeropuerto de Asturias (a cinco minutos) es otro factor clave.

Si bien la Ría se trató de consolidar en la primera mitad del siglo XX como puerto carbonero, en los años 70 esta actividad entra en crisis. Desde los 90 se vienen realizando intervenciones de recuperación ambiental, paisajística y del patrimonio industrial. Es normal, por tanto, que la hostelería suponga el 16,78% del empleo de Soto del Barco y el 21,55 en Muros de Nalón frente al 7,69 de Asturias (SADEI, 2015) o que las segundas residencias totalicen el 28,4% en Soto del Barco y el 30% en Muros de Nalón de acuerdo con el Censo de 2011 (INE, 2013). Debemos realizar dos apreciaciones: los datos para Soto del Barco se refieren al conjunto del concejo, cuando en este estudio solo consideramos su mitad septentrional. En segundo lugar, destacar que se trata de municipios dependientes de cabeceras comarcales próximas, donde radican la mayor parte de servicios y comercio, como Pravia y Avilés, por lo que es normal que estos datos sean más bajos.

3. EL EMPLEO DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL: MÉTODO Y TÉCNICAS

A) *Método*

La existencia de archivos de cartografía vectorial con tablas alfanuméricas asociadas hace que la información del Catastro sea apropiada para trabajar en un Sistema de Información Geográfica. Del mismo modo, la presencia de historia en los archivos cartográficos catastrales (desde la digitalización de las capas en 2001) y el registro del año de construcción en el archivo CAT (con registros que abarcan todo el siglo XX) que podemos enlazar con las parcelas catastrales, nos permite hacer dos tipos de análisis de la evolución urbanística del área de estudio: un análisis diacrónico, es decir el estado del caserío en uno o varios momentos concretos y un análisis sincrónico, es decir, conocer la edad de cada construcción en la actualidad.

Existen ciertos problemas ya que en todo momento estamos analizando parcelas construidas y no construcciones y edificios en sí y mucho menos bienes inmuebles. Esto se debe a que la cartografía de la que disponemos solo identifica parcelas catastrales y el espacio ocupado por las construcciones y sus alturas, pero no si son distintos bienes inmuebles. Esto genera problemas en los dos tipos de análisis, como veremos más adelante.

Además como es propio de la Geografía, ciencia social, se pueden realizar análisis cuantitativos, en este caso de la evolución del número de parcelas construidas o su superficie media y análisis cualitativos, su situación dentro del núcleo, su disposición, etc.

B) *Técnicas*

Una vez que se ha descrito la fuente y los métodos que permite llevar a cabo, abordaremos de manera breve qué técnicas son necesarias para obtener resultados. Como se trata de cartografía digital es necesario integrar los datos en un SIG. En el caso del presente informe se ha utilizado el software ArcGis 10.1 de ESRI.

Los primeros pasos siempre son de captura de datos. Una vez descargados las capas SHP del catastro para Muros de Nalón, Soto del Barco y Pravia se ha procedido a recortar el área de estudio e integrarlos en una *geodatabase* personal, para el mejor tratamiento de la información. Asimismo se deben preparar las capas principales. Por una parte la capa CONSTRU.shp incluye un campo, 'CONSTRU', en el que se codifican los volúmenes de los edificios. Esta codificación es sin ninguna duda muy compleja, pues responde a fines de valoración catastral. Los volúmenes bajo rasante se identifican en números romanos con el signo menos: -I, -II, etc. Los volúmenes sobre rasante también con números romanos, en este caso sin signo: I, II, etc. Asimismo existen treinta y seis códigos más que identifican volúmenes como balcones, terrazas, porches, pasajes, cobertizos, y otra serie de construcciones como piscinas, zonas deportivas, suelo vacante, patios, jardines, etc. Todos estos pueden aparecer en un mismo volumen de forma combinada, con signos más entre ellos. Por ejemplo un edificio con una planta subterránea, dos sobre rasante y sobre ellas una terraza se codificaría '-I+II+TZA'. Desde el punto de vista del presente informe tan solo nos interesa la altura del edificio y si es un espacio construido o no, por lo que podemos resumir esta información para

poder trabajar más fácilmente con ella. Para ello es útil crear una base de datos con todas las combinaciones posibles en nuestra zona y anotar las equivalencias oportunas (en el caso del ejemplo anterior, '+II'). Una vez realizado este trabajo podemos enlazar mediante un *join* la capa vectorial y la tabla, y añadir el campo nuevo. Otro campo interesante que podemos crear en esta operación es uno que indique si se trata de un volumen elevado (I, II, porches, etc.) o no (suelo vacante, jardines, piscinas, pistas de tenis, etc). La Dirección General del Catastro ofrece en el documento *Modelo de datos de cartografía vectorial (formato shapefile)* los códigos utilizados en la nomenclatura de las construcciones. Hay que señalar, no obstante, que en la práctica no se cumple siempre. En nuestro trabajo hemos identificado volúmenes señalados con numeración arábica en lugar de romana, o códigos no existentes ('TERRAZA' en lugar de 'TZA').

Otra tarea importante es relacionar mediante *join* por referencia catastral la capa de subparcelas rústicas y la tabla RUSUBPARCELA.dbf. Posteriormente, mediante otro *join* se debe enlazar el resultado anterior con RUCULTIVO.dbf mediante el campo 'CC'. Así obtenemos una capa de subparcelas con la codificación de su aprovechamiento.

a) Análisis diacrónico

Una vez tenemos los datos preparados, para realizar el análisis diacrónico tan sólo es necesario cargar las capas básicas, es decir, parcelas y construcciones de rústica y urbana y subparcelas de rústica y fijar la fecha en la historia del catastro que consideramos apropiada. Para ello se debe definir una fórmula de consulta para los datos. En ArcGis se denomina *Definition Query* a esta función. Las fechas escogidas en este caso son el primero de enero de 2002, de 2008 y la actual, es decir, aquellos fenómenos sin fecha de baja. Estos años no son aleatorios y se corresponden con los datos más recientes y más antiguos disponibles en la cartografía vectorial catastral y 2008 como año de inicio de la crisis inmobiliaria.

Para obtener el número de parcelas construidas en cada fecha se debe cargar la capa de construcciones (solo aquellas con volúmenes sobre rasante) con la consulta para esa fecha y utilizar la herramienta *Dissolve* (disolver) en base al campo referencia catastral, que creará una entrada en la tabla de atributos para cada parcela catastral. Esto se debe a que cada parcela contiene originalmente más de un registro, ya que la capa de

construcción indica las alturas, habiendo un polígono para cada volumen y es normal que una edificación tenga más de uno. Es cierto que realizando esta función construcciones diferentes en una misma parcela –y que pueden pertenecer al mismo bien inmueble o a distintos– quedan fusionadas, pero no existe otra manera, ya que la referencia catastral que aparece en las capas vectoriales no es completa, solo hasta la parcela catastral.

Por último se puede utilizar la herramienta *Summary Statistics* (resumen de estadísticas) para conocer el número de elementos, la superficie construida máxima por parcela, la mínima, la media y la mediana, así como la desviación típica. Para que este análisis fuera más significativo se han segregado las cuatro capas de construcciones (de urbana y rural para Muros de Nalón y Soto del Barco) en las siguientes capas: urbana de San Juan de la Arena, Soto, Muros y San Esteban y rústica de Soto del Barco y Muros de Nalón.

Que la cartografía tan solo refleje las parcelas catastrales y los volúmenes construidos de las mismas genera problemas. Por una parte existen bienes inmuebles diferentes que comparten parcela catastral, es el caso de las urbanizaciones de chalets y adosados. De este modo si en un año se construyen en una misma parcela cinco chalets, a la hora de contar las parcelas construidas el aumento es sólo de una.

Se han identificado otros inconvenientes, relacionados en este caso con el catastro de rústica. Las capa construcciones no adquiere una definición adecuada hasta el año 2014, apareciendo edificios con contornos poco definidos y muchas agrupaciones de los mismos no se representan. Esto genera, sin duda, problemas en el tratamiento de estos datos.

b) Análisis sincrónico

Para este análisis se debe cargar la capa construcciones tanto rústicas como urbanas (aquellas con volumen sobre rasante y sin fecha de baja) y enlazarlas mediante un *join* con la tabla de Excel resultado de la exportación del registro 13 del CAT de urbana (y no con el de rústica), utilizando el campo de referencia catastral. Así conseguimos una nueva capa donde se indica la fecha de construcción. Nuevamente si se aplica la herramienta *Dissolve* podemos conocer el número de parcelas construidas y el año de su construcción principal.

Existen, no obstante, algunas consideraciones que se deben realizar: en una misma parcela pueden existir edificios construidos en dos fechas distintas. Como la cartografía no cuenta con el código de unidad constructiva, solo podemos enlazar con el archivo CAT donde están los años de construcción con la referencia catastral de la parcela. El resultado es que nos identifica como el año de construcción de todas las edificaciones de la parcela con el de la unidad constructiva principal. Veamos un ejemplo: en la parcela *6645901QJ3264N* del catastro de rústica de Soto del Barco, que se corresponde con el Palacio de la Magdalena, existen varios edificios. El principal es el palacio histórico, pero a su lado se edificó recientemente una gran sala para eventos y celebraciones, con una superficie incluso mayor. Una vez que se vuelcan los datos del fichero CAT en la cartografía, todas las edificaciones quedan señaladas con la fecha aproximada de construcción del edificio principal, en este caso 1900.

Existen un cuantioso número de edificaciones en la que la fecha de construcción es desconocida ('0000'), por lo que el análisis también se verá sesgando en este aspecto, si bien las más recientes no suelen padecer este problema. También existen construcciones con fechas que no coinciden con la realidad. Por último no todas las construcciones enlazan con el archivo CAT, aunque son un número muy reducido, ya que no existe entrada para ellas en la información literal.

Como debilidad común a ambos análisis debemos señalar la falta de consistencia entre la fecha de construcción que le atribuye a determinados elementos el archivo CAT y la fecha en la que aparece en la cartografía catastral, pues entre que se construye y se da de alta en el Catastro puede pasar un tiempo, si bien este no es prolongado.

4. RESULTADOS

A) *Análisis cuantitativo*

Los datos disponibles del Catastro nos permiten conocer el número de parcelas construidas en el entorno de la ría de Pravia desde 2002 hasta la actualidad. También disponemos de la fecha de construcción del edificio principal de cada parcela. De este modo podemos realizar un sencillo análisis cuantitativo como el que exponemos a continuación.

Tomando las parcelas actuales y la fecha de edificación de su construcción principal, podemos elaborar gráficas acumulativas (fig. 3) en las que se especifica el número de edificios construidos en cada año, de los que aún existen, desde 1900. No se puede conocer el número de parcelas construidas existentes en cada fecha: a medida que retrocedemos en el tiempo existe un subregistro cada vez mayor de edificios no contabilizados porque han desaparecido. Aun así nos permite conocer la evolución reciente y también la medida de edad de los edificios actuales. Debemos recordar en todo momento que la fecha aportada por el Catastro es una estimación. Es normal, por tanto, que en años «redondos», sobre todo los más lejanos en el tiempo, acumulen más construcciones que los intermedios. Esta es la razón de los saltos que vemos en años como 1920 o 1950.

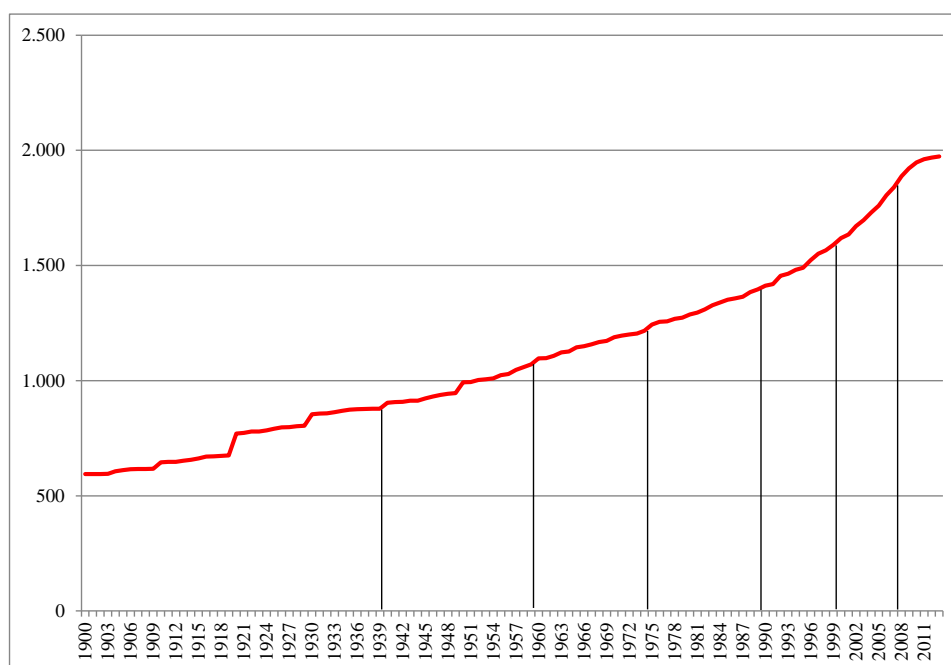


Fig. 3. Evolución del número parcelas edificadas de acuerdo al año de su construcción principal. Elaboración propia a partir Dir. Gral. del Catastro (2015, 23 de enero) e ídem (2015, 24 de enero).

Podemos ver como el incremento es relativamente moderado durante la mayor parte del siglo XX. Ya para el periodo de estudio, el de la burbuja inmobiliaria, se ve claramente una aceleración en la construcción desde mediados de los años 90, que se agudiza especialmente en torno al 2008. Sin embargo el parón es casi total, no registrándose apenas nuevos edificios en desde 2010.

Si en lugar de analizar los datos globales lo hacemos para Soto, San Juan de la Arena, Muros y San Esteban y el medio rural de los dos concejos podemos observar cambios en las tendencias de cada espacio (fig. 4).

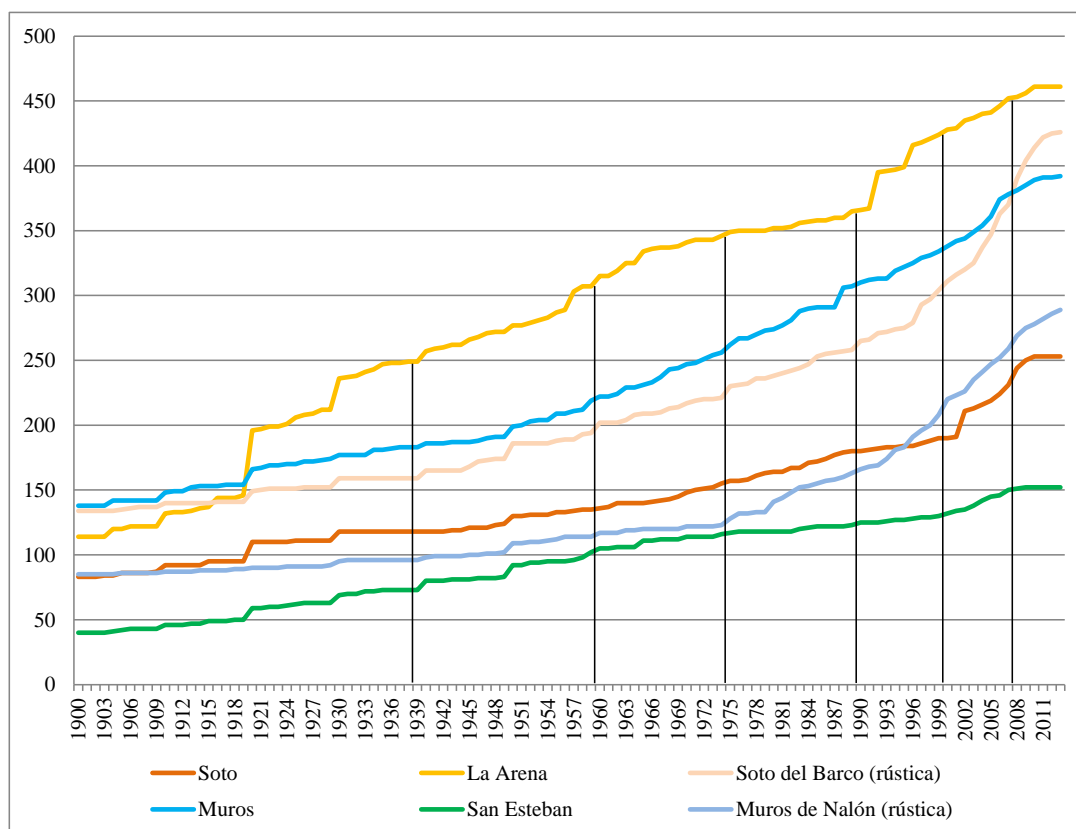


Fig. 4. Evolución del número de parcelas edificadas de acuerdo al año de su construcción principal por cada entidad urbana y rural (en este caso agrupadas por municipios). Elaboración propia a partir Dir. Gral. del Catastro (2015, 23 de enero) e ídem (2015, 24 de enero).

Comenzando por los espacios urbanos, Soto y San Esteban presentan crecimientos muy moderados a lo largo del siglo XX, sobre todo si los comparamos con Muros y San Juan de la Arena. No es hasta los 2000 cuando se comienza a notar la burbuja inmobiliaria en Soto capital. En la figura 4 podemos ver un salto importante (20 parcelas cuentan con una construcción principal cuya fecha es 2002). Puede parecer un error de los datos, pero en realidad en ese año se construyeron tres promociones, dos de adosados y otra de chalets en Rubines o Nuevo Soto. A partir de ese momento y hasta 2009 el ritmo sigue siendo importante.

San Esteban también nota los efectos del «boom» inmobiliario pero de manera mucho menos acusada. Tan solo existen unas veinte parcelas cuya construcción principal date de este año. Aunque el número de parcelas sea menor, el de viviendas

puede ser equivalente, ya que si observamos de qué edificaciones se trata vemos que la mayoría se trata de bloques y no de unifamiliares. Según estos datos, desde 2008 no se construye ninguna parcela en San Esteban.

Muros tiene un crecimiento sostenido bastante elevado si atendemos al año del que data la construcción principal de cada parcela catastral, si bien es cierto que vemos una aceleración desde el año 2000 y en especial desde el 2004. El número de parcelas que presentan una construcción de este siglo es de 54. La tipología en este caso es mixta, presentando bloques de apartamentos, adosados y viviendas unifamiliares.

El caso de San Juan de la Arena es el más contrastado, pues encontramos tres periodos en los que el número de construcciones aumenta. El primero engloba los años 50 y 60. La mayor parte son pequeñas viviendas unifamiliares, pero también hay dos promociones de vivienda pública para pescadores. Otro aumento muy pronunciado se produce desde 1992. Se debe a la construcción de varias parcelas de adosados en el extremo oriental de la entidad (27 parcelas), otra promoción en la avenida Rubén Darío y finalmente varios bloques de pisos en el entorno de la Casa del Mar y la avenida de los Quebrantos. Finalmente el tercer periodo es el correspondiente con la burbuja inmobiliaria, que si bien no aumenta significativamente el número de parcelas construidas, el número de viviendas si lo hace, pues son todas ellas en bloques de hasta cuatro pisos de altura. Se renueva totalmente la fachada litoral.

En el medio rural los crecimientos son muy importantes en los dos municipios. En este espacio no existen más que viviendas unifamiliares, por lo que cada vez que se edifica una sólo suma una parcela construida. Es normal que el incremento sea mayor. Nos encontramos, no obstante, que el ritmo constructor en el medio rural murense era ya alto desde los años 80 y con la burbuja se aceleró, aunque menos que en el concejo vecino: en el espacio rural sotobarquense a partir de 1996 se produce un incremento altísimo, hasta el estallido de la crisis.

En definitiva, si analizamos el número de parcelas construidas de manera bianual (para corregir el impacto que tiene el azar en un universo relativamente pequeño) vemos que desde mediados de los 90 se produce un ascenso notable en el número de parcelas construidas hasta el 2008. El número de parcelas cuya construcción data de una fecha posterior a 2008 es cada vez menor (fig. 5).

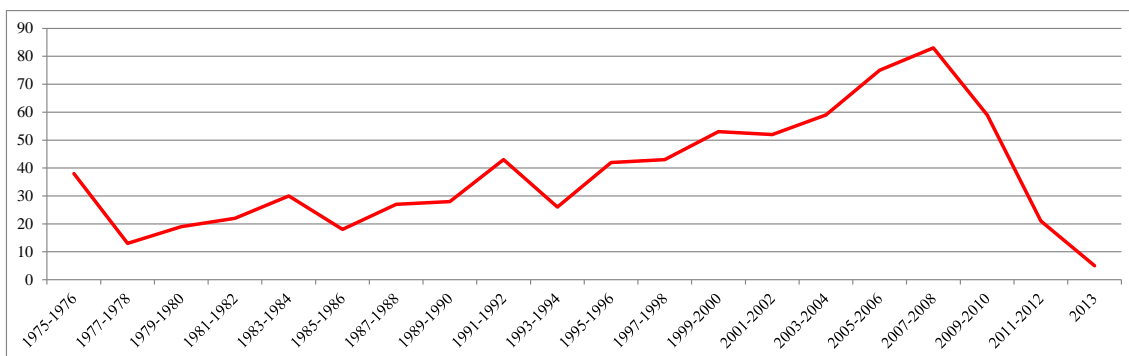


Fig. 5. Número de parcelas construidas entre el periodo 1975 a 2013. Se observa perfectamente como desde 1996 se construyen cada vez más parcelas al año hasta 2008, cuando se produce la caída. Elaboración propia a partir Dir. Gral. del Catastro (2015, 23 de enero) e ídem (2015, 24 de enero).

Ya se ha señalado que el análisis sincrónico presenta problemas, como la gran cantidad de parcelas que no disponen de datos de construcción o que no se enlazan todas las parcelas entre la cartografía y la tabla de datos CAT. Es por ello que se ha realizado también un análisis diacrónico seleccionando los años 2002, 2008 y 2015.

En este caso hemos de recordar los problemas que tiene la cartografía vectorial rústica para el periodo 2002-2014 que impide que el análisis sea correcto. Los datos para el espacio urbano son, sin embargo, muy significativos.

Gracias a estos datos podemos conocer de manera más precisa cuantas parcelas había, de acuerdo a la cartografía del Catastro, en cada núcleo urbano en tres fechas clave para la burbuja inmobiliaria. Vemos que los mayores aumentos se dan en Soto del Barco y Muros de Nalón (fig. 6).

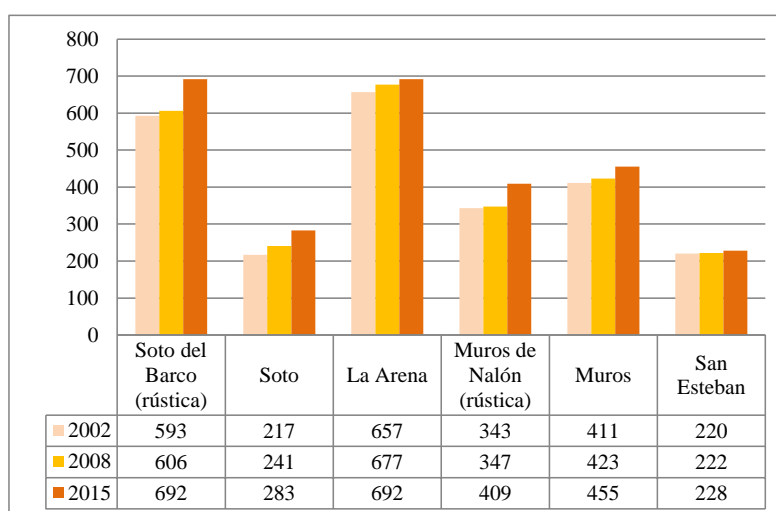


Fig. 6. Número de parcelas construidas en 2002, 2008 y 2015. Elaboración propia a partir Dir. Gral. del Catastro (2015, 23 de enero).

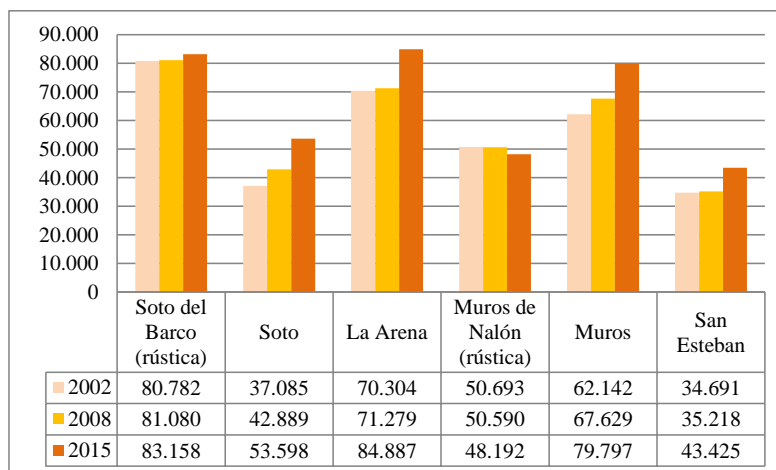


Fig. 7. Superficie construida total (en m²) en 2002, 2008 y 2015. Elaboración propia a partir Dir. Gral. del Catastro (2015, 23 de enero).

También podemos conocer la superficie ocupada por edificaciones en cada año. Aquí si se observan valores muy significativos (fig. 7). El crecimiento en m² de la superficie edificada en estos núcleos es muy diferente al de las parcelas, ya que no es lo mismo muchas viviendas unifamiliares en parcelas distintas que un bloque de pisos en una sola. De este modo espacios como La Arena o San Esteban que presentaban crecimientos menores se revelan como lugares con crecimientos significativos de la superficie ocupada por las construcciones. Es necesario decir que los crecimientos más importantes se dan en el periodo 2008-2015 y esto se puede deber a dos razones: la crisis económica sorprendió a los promotores inmobiliarios con obras en construcción y las consiguieron terminar, por lo que su fecha de alta en el Catastro es posterior al estallido de la burbuja o que, si bien son construcciones anteriores, se tardó en darlas de alta, por lo que nuevamente aparecen como posteriores a 2008.

B) *Análisis cualitativo*

De manera conjunta con el análisis cuantitativo del número de parcelas edificadas y la superficie construida, es necesario ver cómo se distribuyen estas construcciones dentro de cada núcleo y cuál es su morfología. Para ello es necesario el análisis de la cartografía elaborada con los datos del Catastro, tanto de tipo sincrónico como diacrónico, que muestran fenómenos distintos y se complementan. La primera muestra qué edad tiene cada construcción reciente, sobre el parcelario actual. La segunda muestra la evolución reciente del plano parcelario. Es interesante también

poner en relación esta evolución con el planeamiento municipal vigente para conocer si guía o no la edificación y cuáles son sus criterios (fig. 8).

En Muros de Nalón estuvieron vigentes hasta 2010 unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que databan de 1996 y que fueron sustituidas por un Plan General de Ordenación en ese año. Soto del Barco mantiene desde 2001 las mismas Normas Subsidiarias de Planeamiento (Acuerdo de 11 de febrero de 2003 de la comisión ejecutiva de la CUOTA y Acuerdo de 14 de octubre de 2010 de la CUOTA).

La revisión se hará, en este caso, por núcleos de población, ya que, como se señaló, los mapas obtenidos por ambos métodos son complementarios.

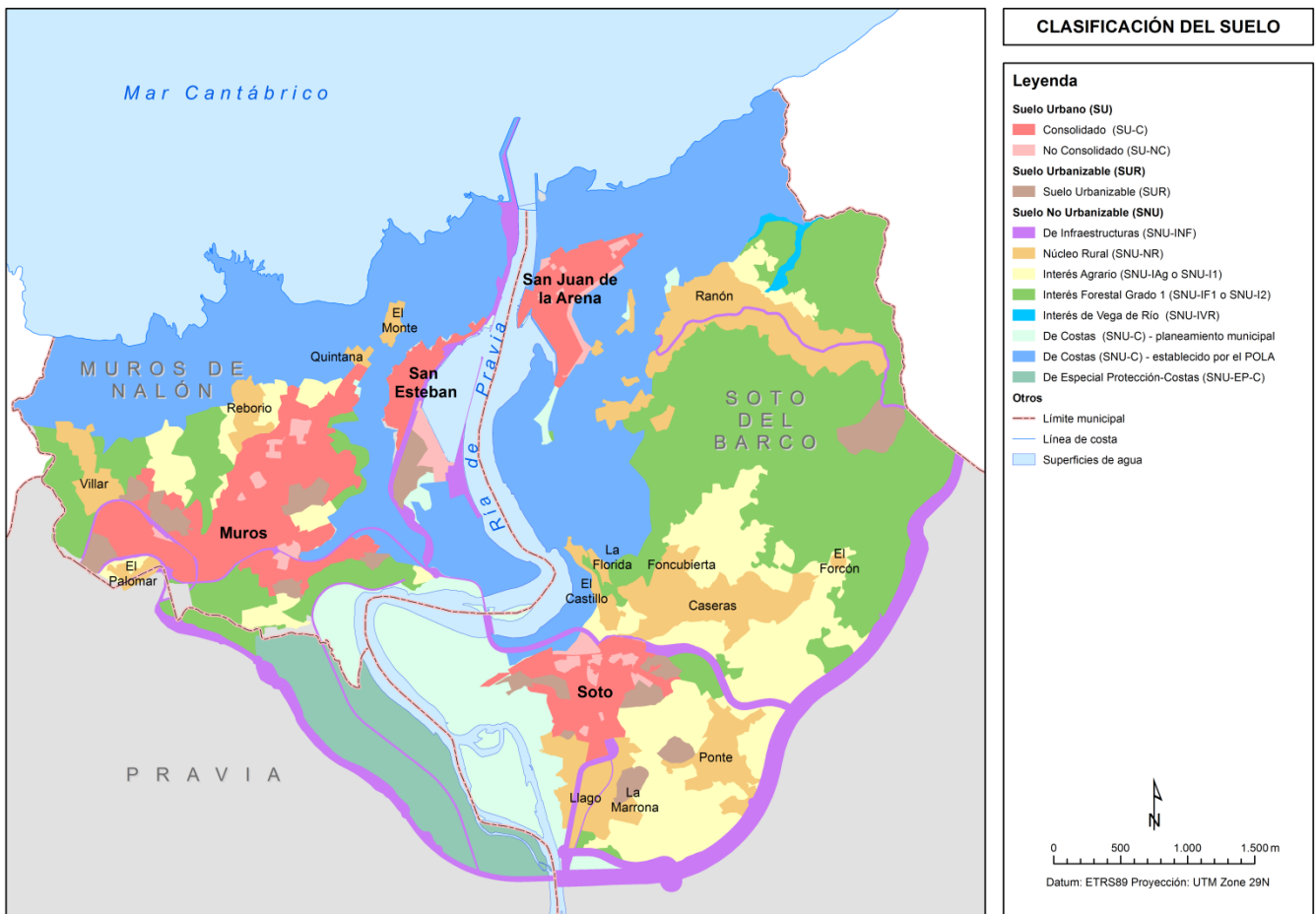


Fig. 8. Mapa de clasificación vigente del suelo para el ámbito de estudio. Elaboración propia a partir de Gobierno del Principado de Asturias (2015, 08 de abril).

a) Muros

El Catastro considera el núcleo de Muros como urbano, siguiendo la delimitación anterior a la aprobación del actual PGO de 2010 (como ya señalamos, desde la implantación del MUC el Catastro no actualiza estos límites). El plan de 2010 incluyó espacios antes delimitados como Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural (SNU-NR) dentro del Suelo Urbano (SU). Seguiremos la delimitación del Catastro por ser la que se mantiene en el tiempo.

Muros de Nalón no tiene una estructura excesivamente urbana, más allá del núcleo central, articulado en torno a la plaza Marqués de Muros, donde se ubican la iglesia, el Ayuntamiento, la casa de cultura, etc. La mayor parte de las edificaciones son entre medianeras, de no más de tres alturas y anteriores a 1939 (identificadas en azul en la figura 10) si bien se ha producido la sustitución de algunos de sus edificios (verdes, amarillos y naranjas), llegando a las cuatro plantas (fig. 9). Otro espacio más urbano se ubica en el entorno de la estación de ferrocarril y el cementerio y denominado El Chamberí, donde se edificó una barriada de vivienda social siguiendo el estilo de bloques aislados del régimen franquista. De acuerdo con la fecha arrojada por el Catastro, datan de 1963. Un conjunto similar, también de bloques aislados y que data del mismo año, nos lo encontramos en El Parador, en las inmediaciones de la gasolinera. En ambos casos son los edificios de más alturas de Muros de Nalón, con cinco pisos.

El resto del espacio está conformado por viviendas tradicionales, anteriores a 1939 y nuevas viviendas que se han ido construyendo desde esta fecha (fig. 10). No superan las tres plantas. Todas ellas son unifamiliares o adosadas (el caso de una promoción de viviendas en la calle Emilio Murcia). Era, al sur de la carretera nacional N-632, es un núcleo de construcciones de carácter tradicional y distribución lineal: se trata de una entidad caminera a los bordes del antiguo trazado de la carretera nacional a Galicia.

Es en los últimos años se ha producido un cambio de tendencia edificando bloques en altura en las inmediaciones del núcleo de Muros, amén de continuar la expansión de la vivienda unifamiliar en las zonas más alejadas a este espacio central.

Ninguna de estas construcciones sobrepasan las cuatro alturas. Del mismo modo también se han edificado pequeñas urbanizaciones de adosados (fig. 9).

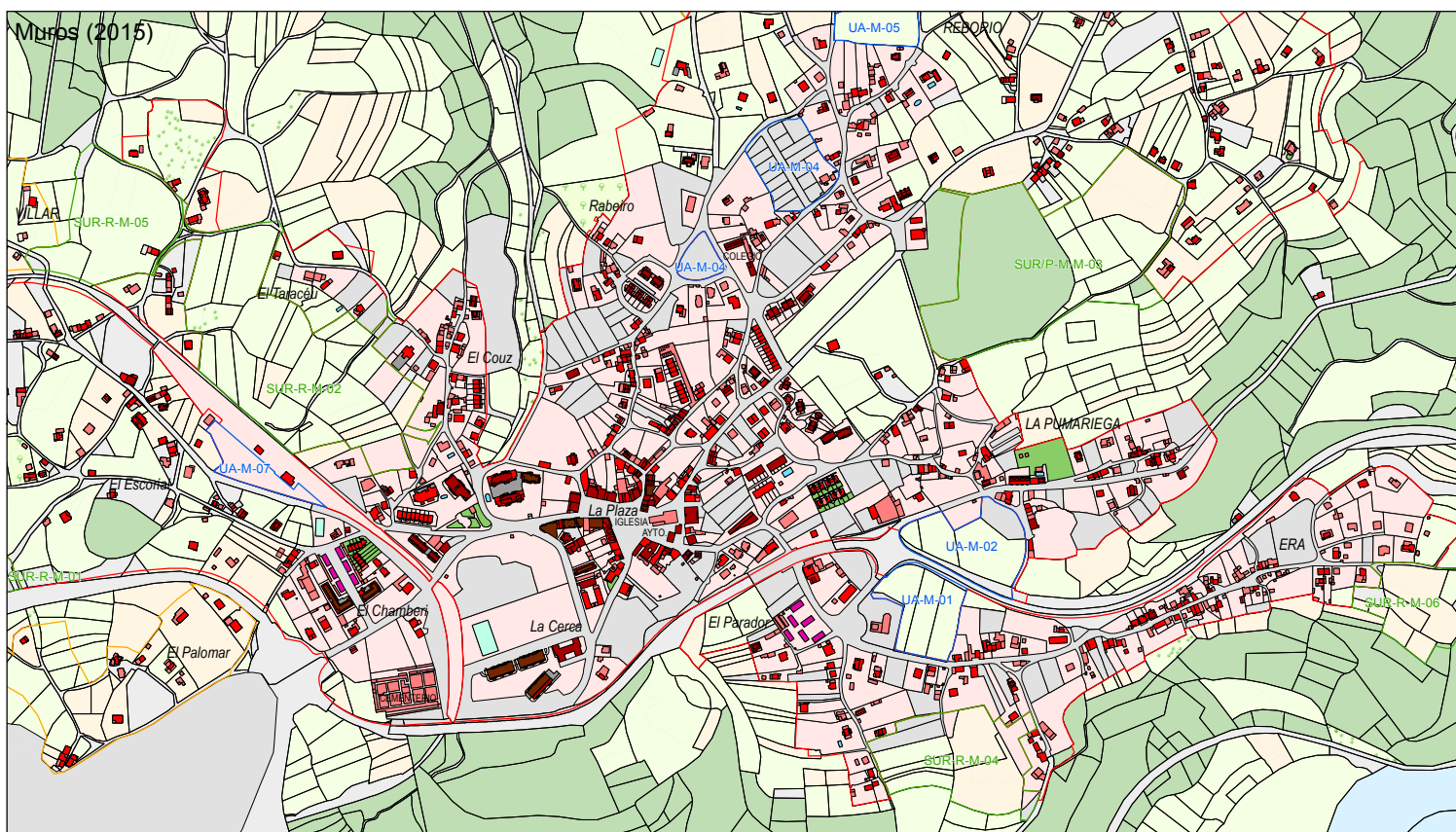
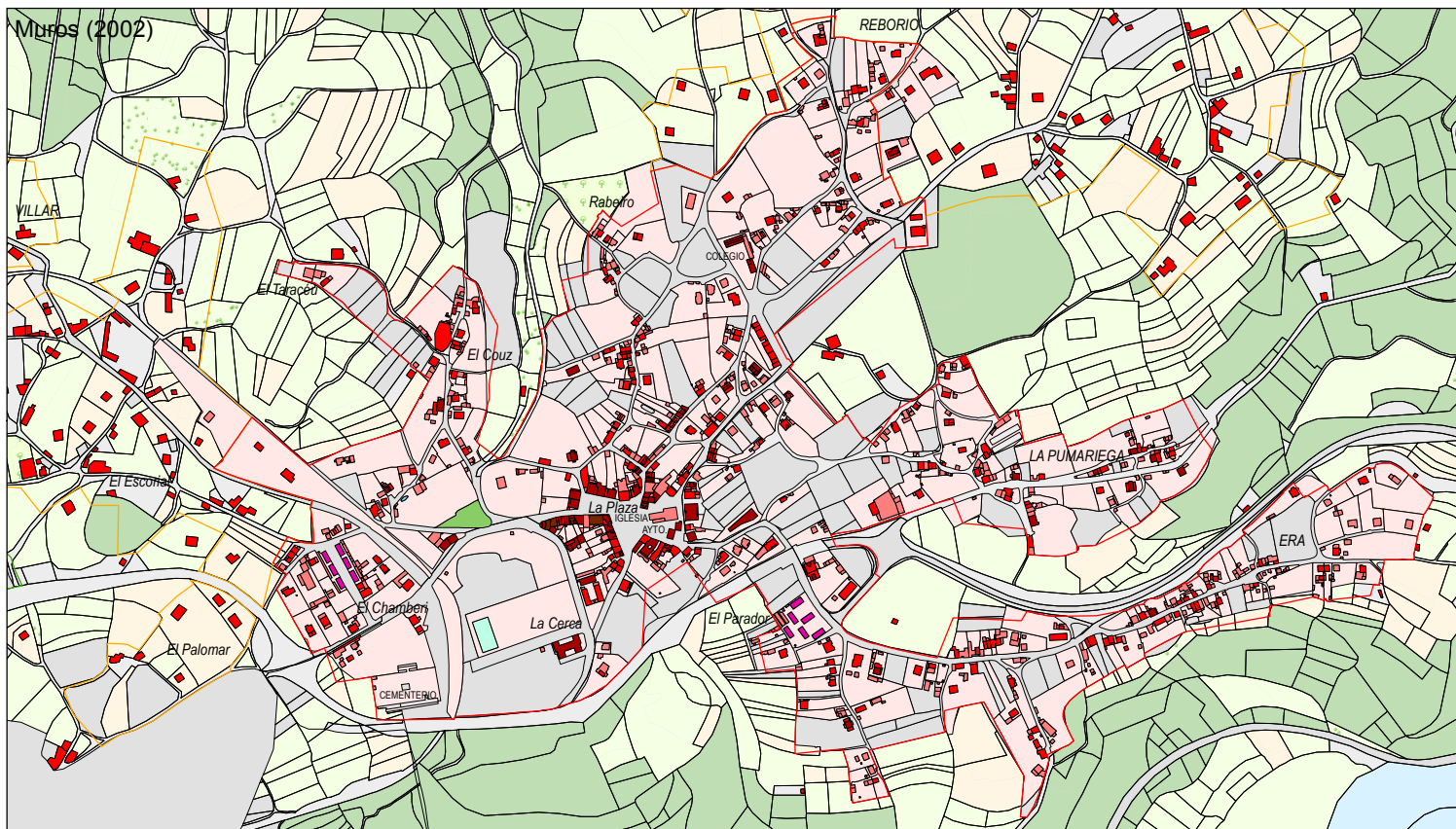
Un dato que sólo el análisis diacrónico nos permite conocer es que recientemente se ha urbanizado y parcelado la unidad de actuación UA-M-04 propuesta por el planeamiento de 2010, al contrario que el resto (fig. 9). Todos los paquetes de suelo urbanizable (SUR) se han propuesto en el actual PGO de 2010, salvo el SUR-R-M-01 que ya lo estaba por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de 1996. Ninguno de ellos se ha desarrollado.

b) San Esteban

El suelo urbano de San Esteban no ha sufrido modificaciones desde la aprobación de las NSPM de 1996, ya que el PGO de 2010 lo mantiene sin alteraciones (fig. 9). En este caso el caserío se distribuye en torno al puerto, en la ladera que separa la Ría de la rasa. Se trata de una población más desordenada que Muros por las pendientes que presenta, pero su carácter es más urbano, sobre todo en el entorno del puerto, con construcciones de la primera mitad del siglo XX y totalmente urbanas y hasta cuatro alturas. Cuanto más ascendemos más predominan las viviendas unifamiliares, de todas las épocas. En la entrada del pueblo nos encontramos bloques de pisos de los años 70 y 80 alturas que afectan notablemente el conjunto por su impacto paisajístico. En la calle Conde Guadalhorce también nos encontramos unos bloques de viviendas sociales de tiempos del régimen franquista y cinco plantas. Del mismo modo, al norte de San Esteban, en la carretera a Puerto Chico nos encontramos otro barrio de viviendas de este estilo.

Como se puede ver en el mapa de 2002 (fig. 9) existen numerosos solares entre la trama urbana de San Esteban. Serán aprovechados durante el periodo del auge de la construcción para levantar bloques aislados de hasta cuatro alturas así como un conjunto de adosados. También se han construido algunas viviendas unifamiliares y se han incrementado alturas en algunos de los edificios de la fachada litoral.

Fig. 9. (Doble página siguiente). Mapas parcelarios catastrales de los núcleos urbanos de Muros y San Esteban en 2002, 2008 y 2015. Elaboración propia a partir Dir. Gral. del Catastro (2015, 23 de enero) y Gobierno del Principado de Asturias (2015, 08 de abril).



Legenda

Construcciones*

- Una altura
- Dos alturas
- Tres alturas
- Cuatro alturas
- Cinco alturas
- Seis o más alturas
- Sotano
- Patio
- Suelo vacante y viales

- Jardín
- Zona deportiva
- Piscina
- Usos del suelo**
- Superficie de agua
- Arbolado
- Matorral
- Frutales secano
- Prados
- Tierras de labor

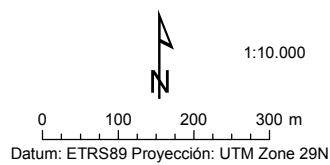
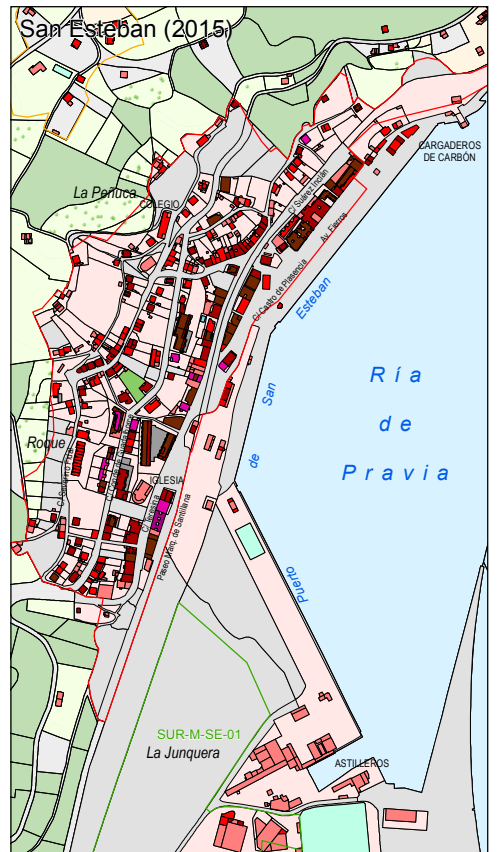
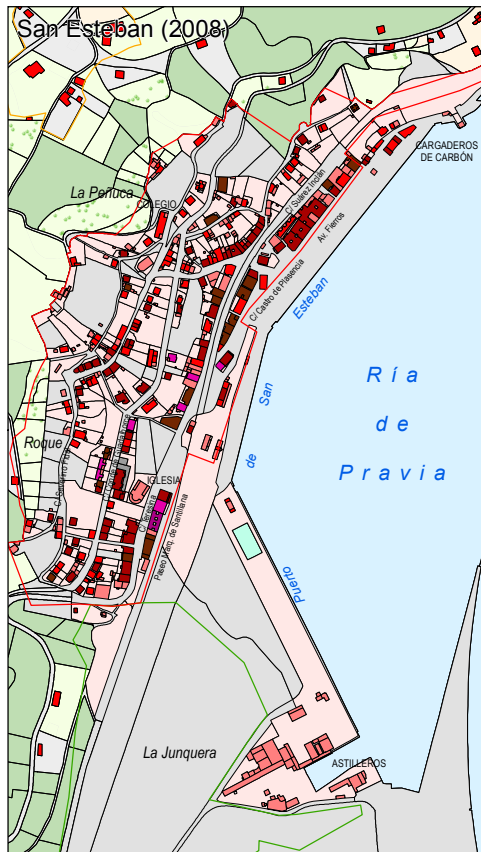
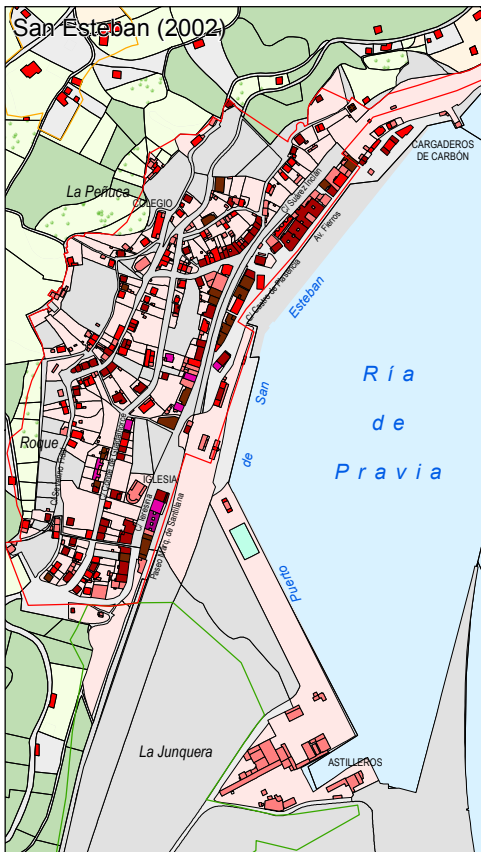
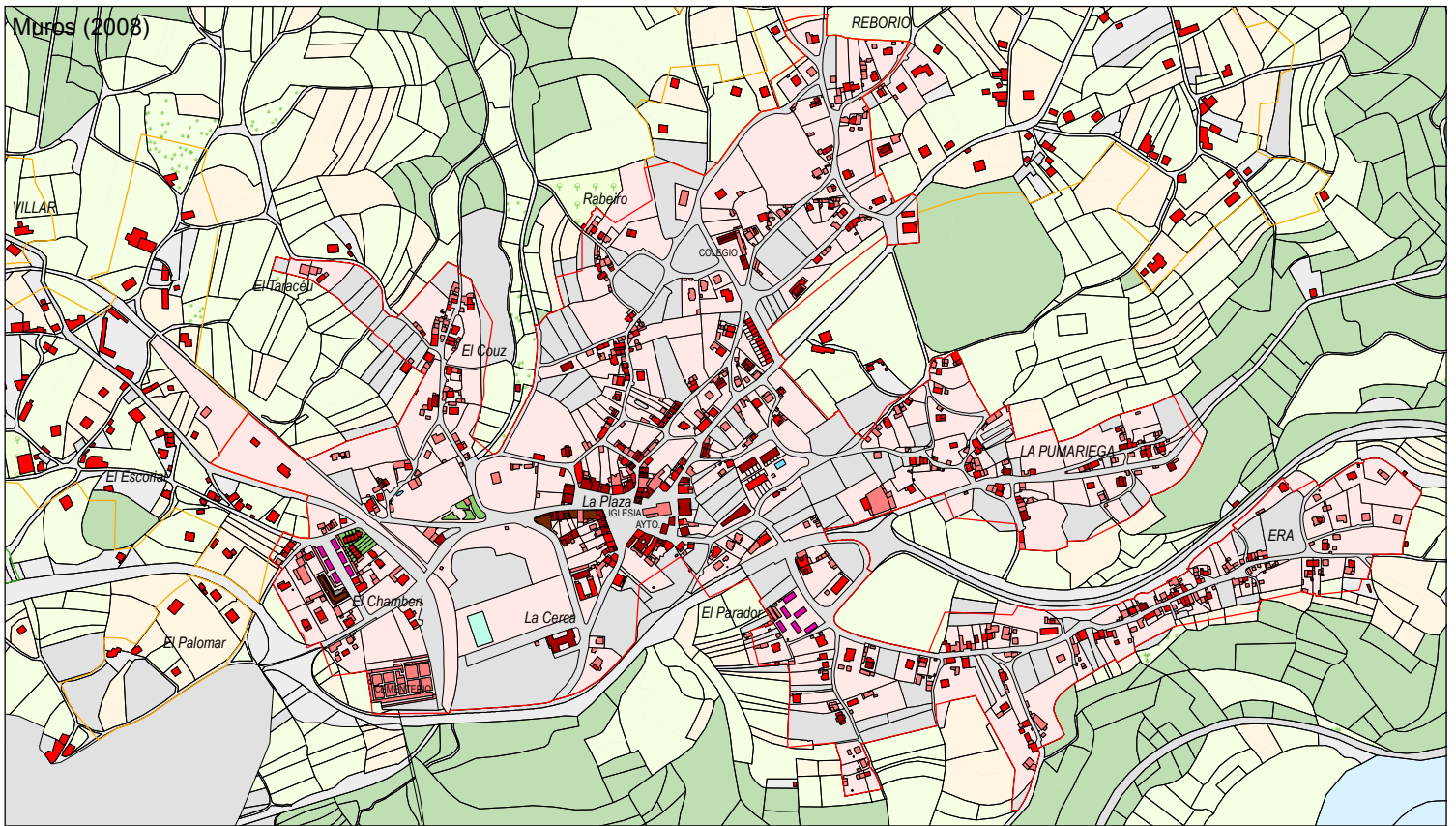
- Improductivos y otros

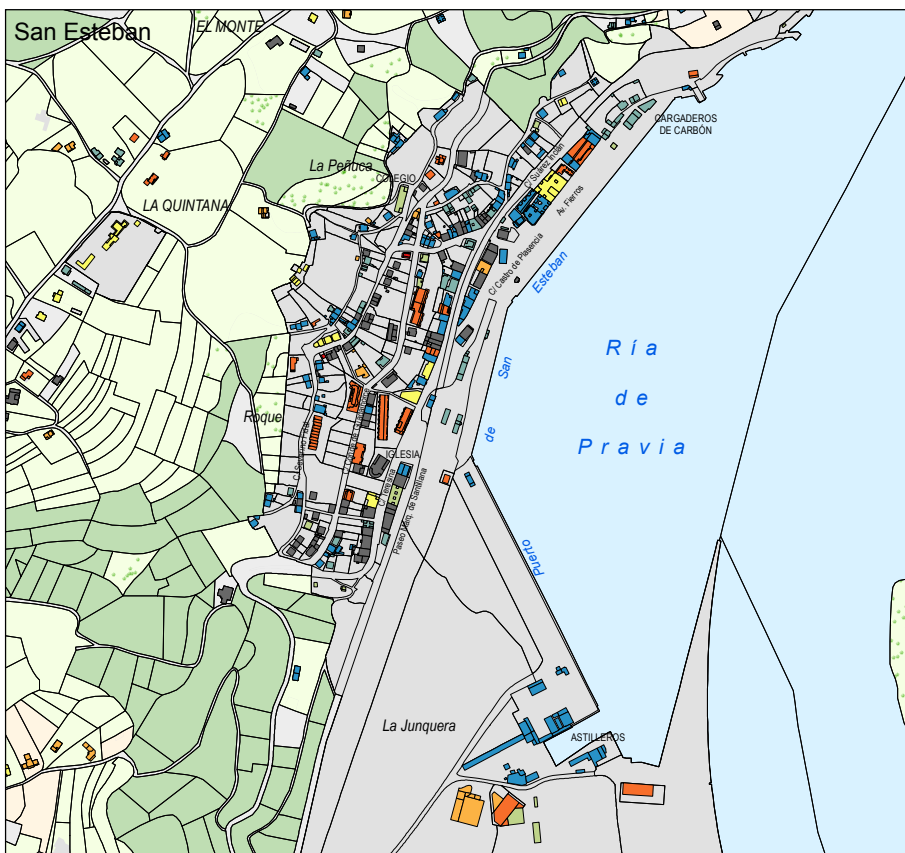
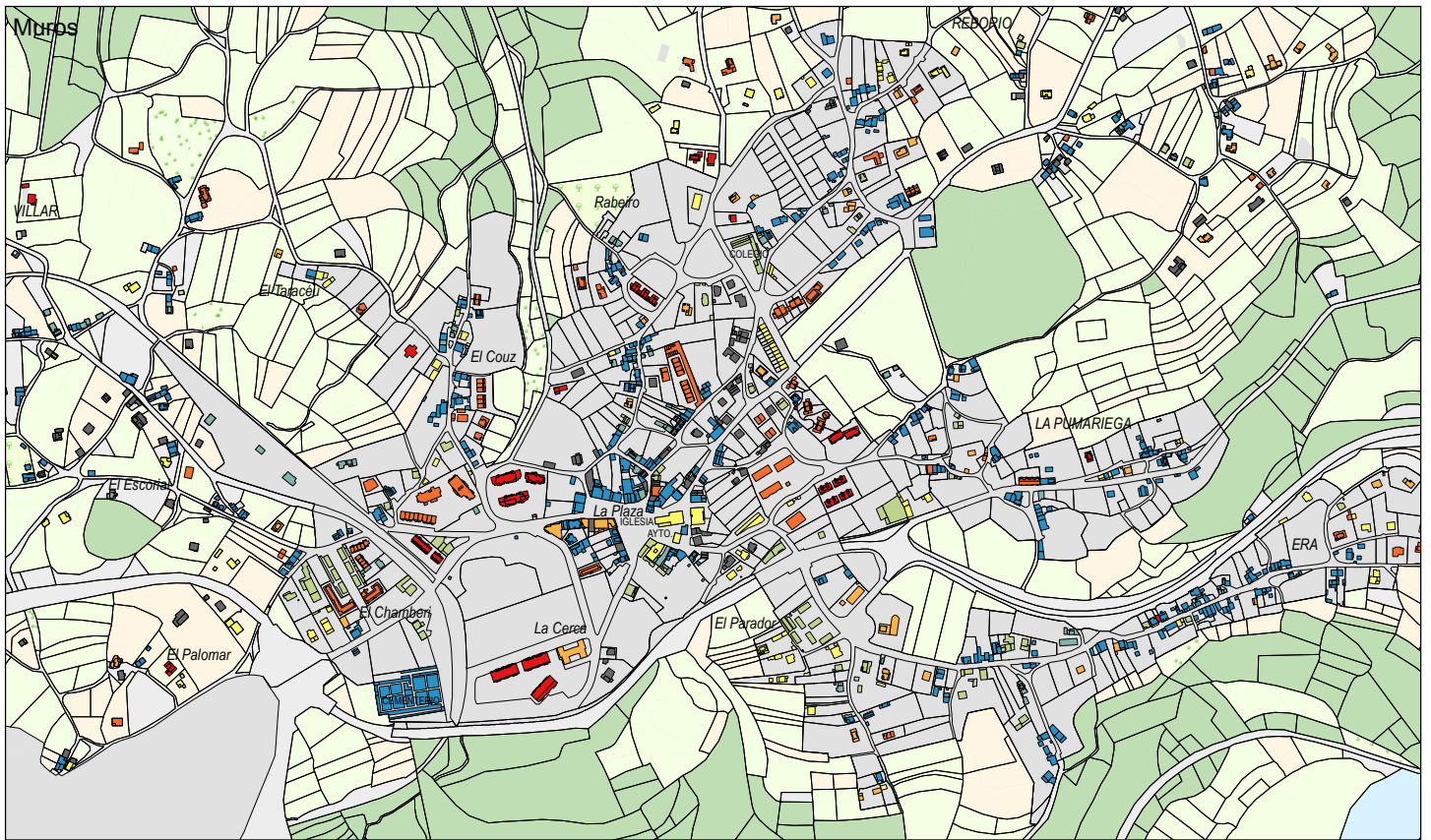
Planeamiento**

- Suelo Urbano (SU)
- Unidades de gestión (UG)
- Suelo Urbanizable (SUR)
- Núcleo Rural (SNU-NR)

* Los volúmenes de las edificaciones para el Catastro de rústica sólo se representan en 2015

** En 2002 y 2008 el planeamiento vigente eran las NSPM de 1996. En 2015, el PGO de 2010





Legenda

- Sin datos
- 1800-1939
- 1940-1959
- 1960-1974
- 1975-1989
- 1990-1999
- 2000-2007
- 2007-2014

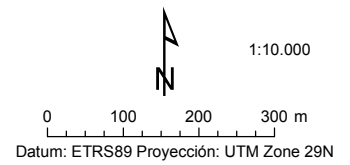


Fig. 10. Fecha de la construcción principal de cada parcela para los núcleos urbanos de Muros y San Esteban en 2015. Elaboración propia a partir Dir. Gral. del Catastro (2015, 23 de enero) e ídem (2015, 24 de enero).

En San Esteban, tanto las NSPM de 1996 como el PGO de 2010 identifican un paquete importante de suelo urbanizable. Se trata de un espacio antaño portuario y reservado para un futuro polígono industrial.

c) Soto

Soto, al igual que Muros, no es un núcleo urbano al uso y en realidad presenta un carácter mixto, con espacios de construcciones en altura y otros de construcción rural tradicional a la que recientemente se han sumado urbanizaciones de chalets y adosados. En este caso el suelo urbano se ha considerado el mismo ya que el planeamiento actual data de 2001 (fig. 11).

Podemos hablar de dos espacios más urbanos: por una parte el entorno de la plaza de la iglesia, donde se sitúan también el Ayuntamiento, el colegio y el teatro. Por otro lado nos encontramos con otro espacio más urbano en el entorno de la intersección entre las carreteras N-632 y la AS-16 y conocido como El Parador. Es este último donde comenzaron a aparecer los primeros bloques de pisos en los años 70 (en amarillo en la fig. 12) y que superan las cinco alturas, como en la avenida Campo. No obstante no es hasta los años 2000 cuando el proceso se acelera notablemente, apareciendo numerosos bloques de pisos, aunque de no más de cuatro plantas, en el entorno de la carretera nacional, siguiendo lo dispuesto en las NSPM de 2001 y completando así las unidades de gestión UG-02, UG-06 y UG-08. Otras, de ejecución más difícil por las expropiaciones, como la UG-09, UG-12 o UG-03 no han sido desarrolladas, más de 10 años después de la aprobación de las normas e incluso en el periodo de mayor bonanza de la construcción en España (fig. 11).

Dejando estos espacios centrales, lo que hoy se considera suelo urbano estaba compuesto por viviendas tradicionales y anteriores a 1939 (en azul en la fig. 12) y que vemos que se dispersan en diversos barrios por todo el espacio de Soto. En el extremo noroccidental se encuentra La Magdalena mientras que en el extremo nororiental, Rubines. Desde los años 2000 se han llevado a cabo en estos espacios numerosas promociones de viviendas unifamiliares pareadas y exentas, tanto en SU consolidado como en unidades de gestión, como es el caso de la 07 o la 11, aunque esta última por su ubicación, en terrenos muy pendientes y porque la crisis sorprendió en plena construcción se encuentra casi vacía (fig. 11).

Mención aparte merece la UG-01, que tiene como objetivo la recuperación del palacio de la Magdalena con la actividad hotelera, algo que se ha conseguido.

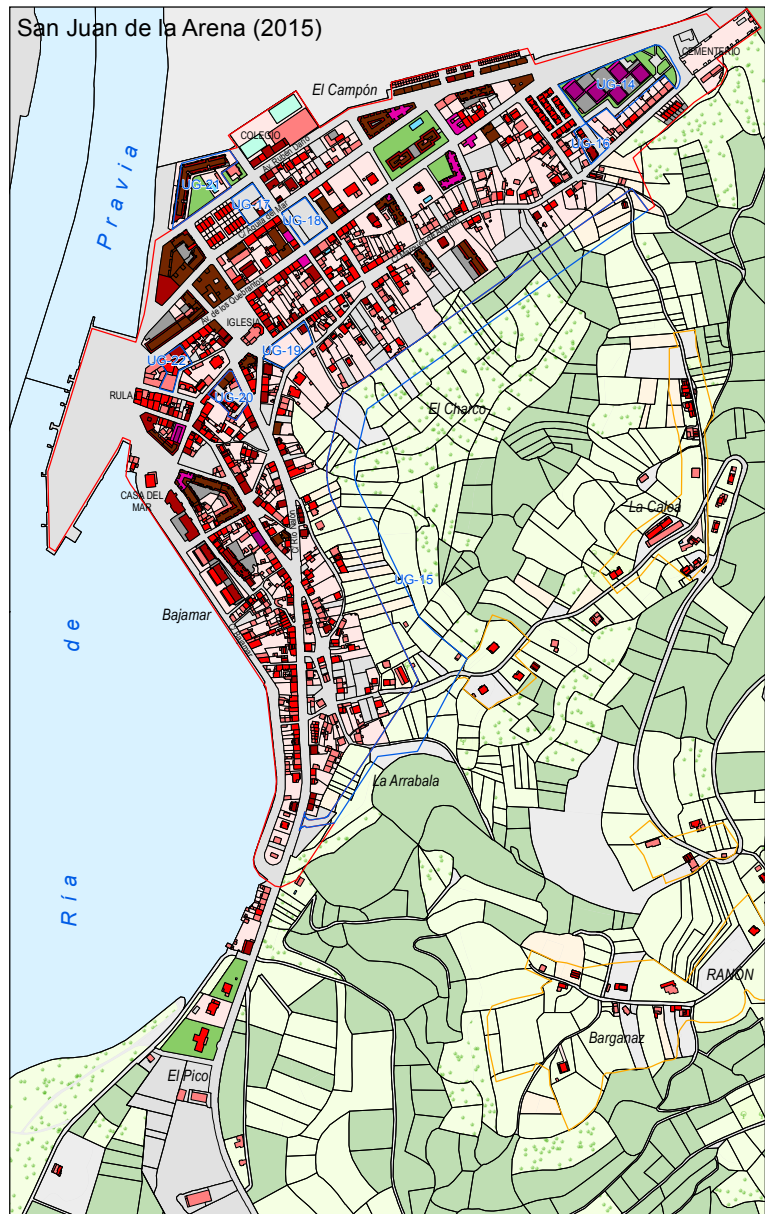
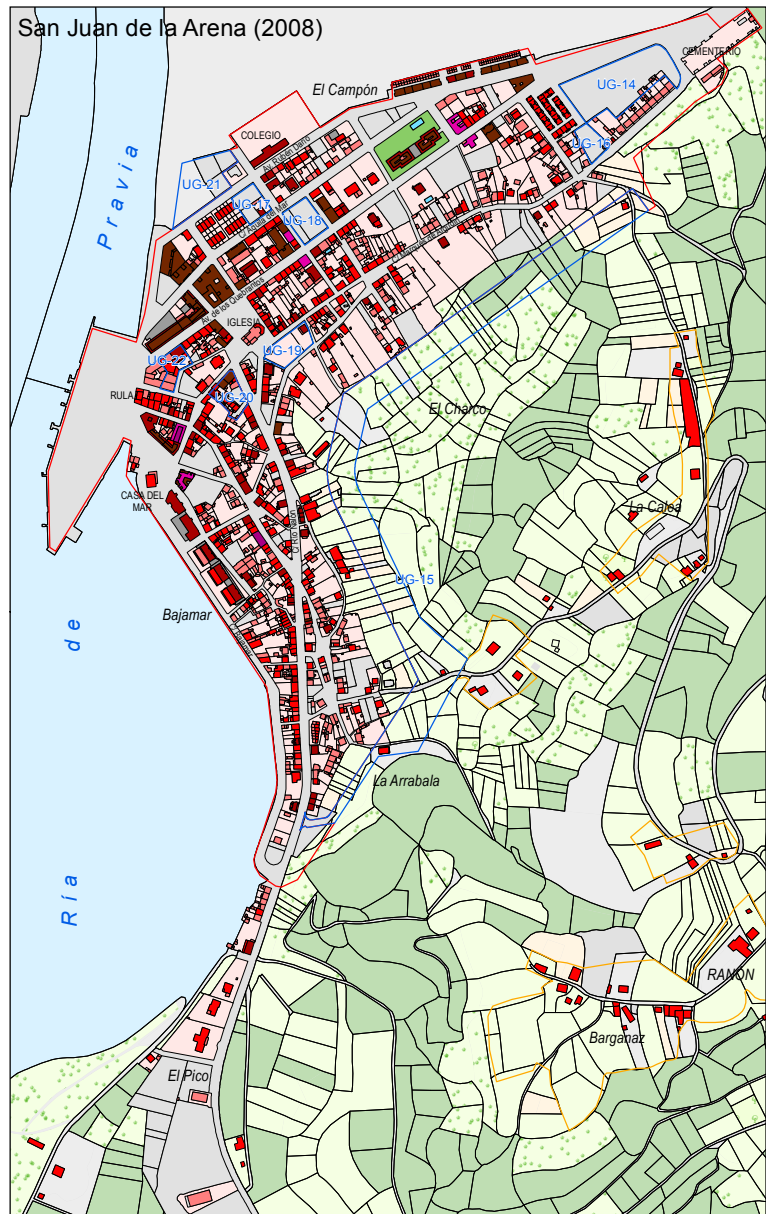
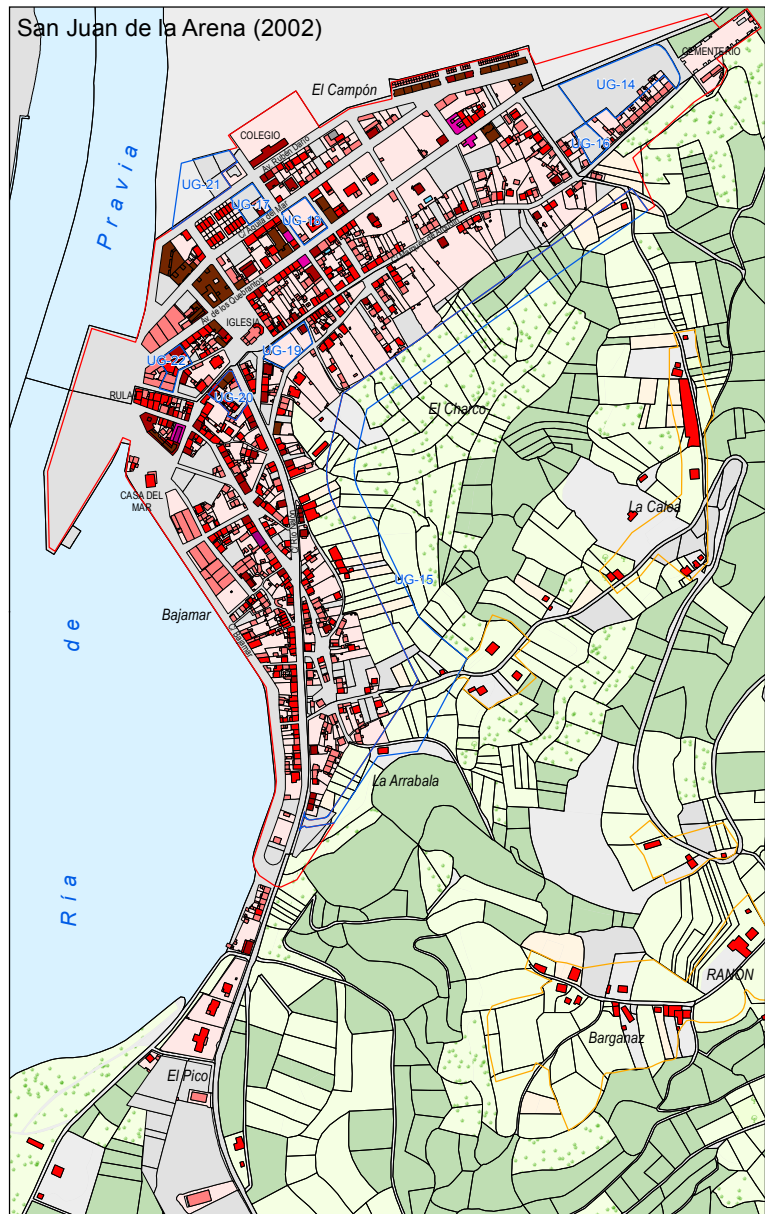
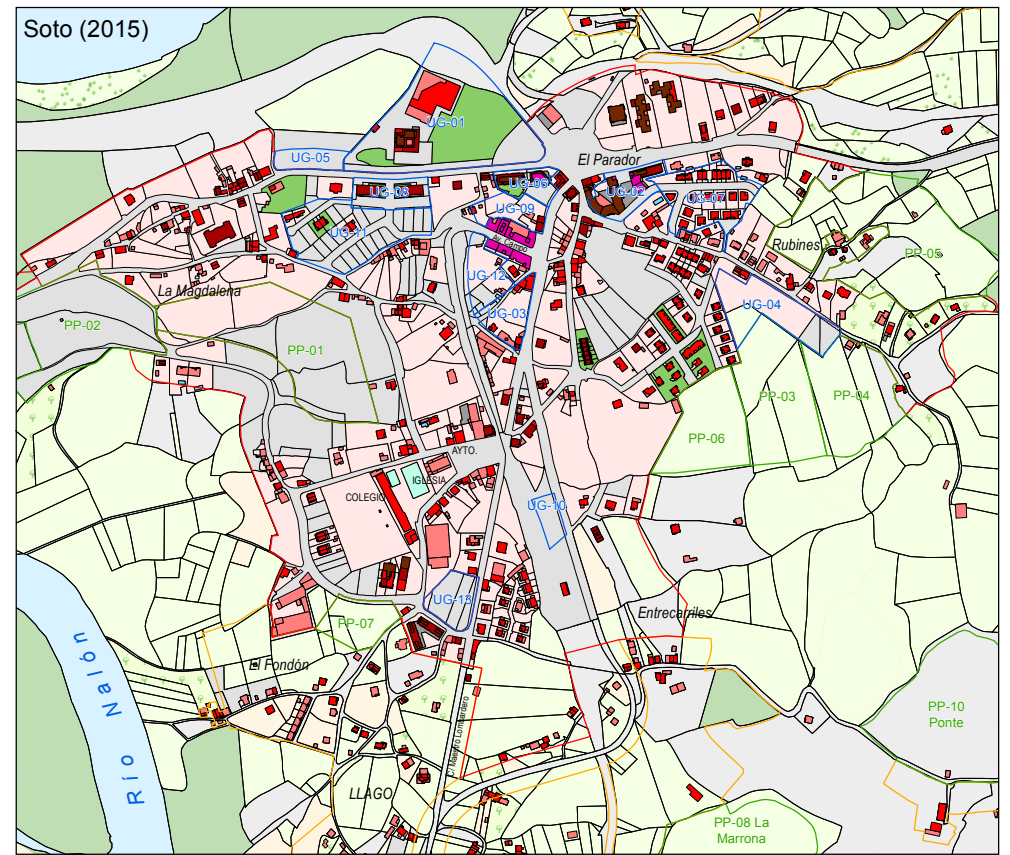
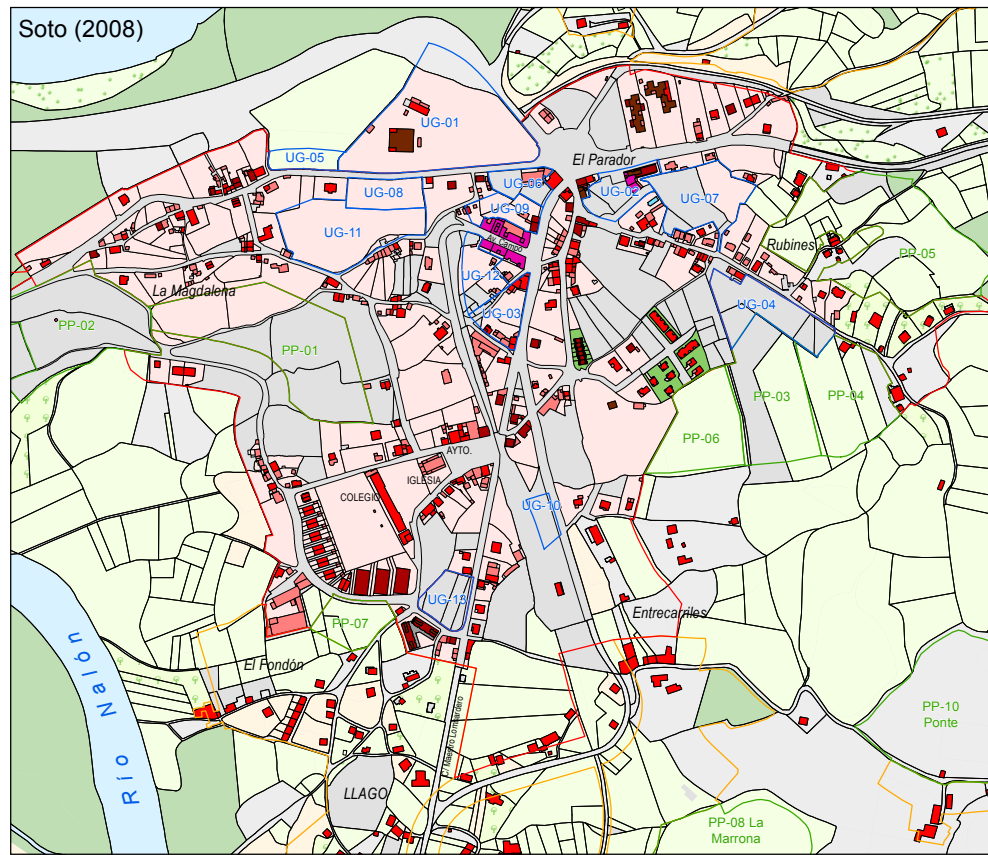
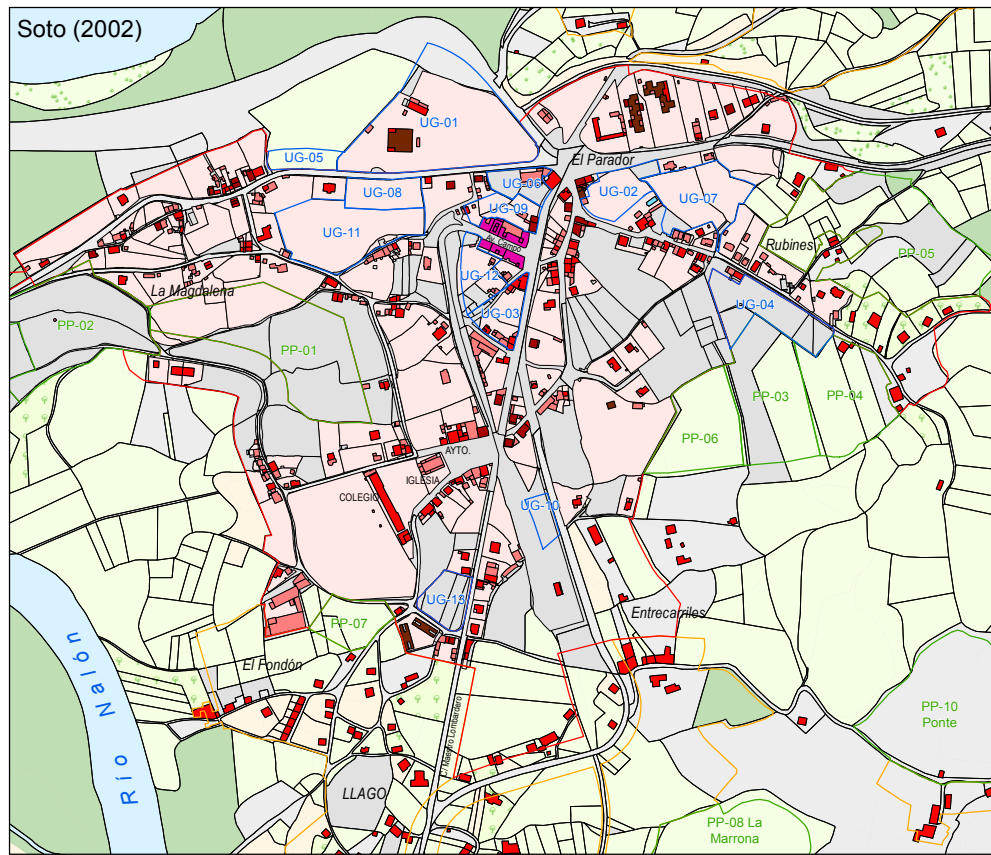
Las Normas Subsidiarias también prevén siete paquetes de suelo urbanizable, numerados del 01 al 07, siendo el PP-07 de uso industrial, mientras que el resto son residenciales de baja densidad. Ninguno de estos ha sido desarrollado.

d) San Juan de la Arena

La Arena es el único núcleo de características «urbanas» del área de estudio, ya que la mayor parte del caserío forma manzanas cerradas más o menos regulares. De hecho la trama en la mitad septentrional es casi ortogonal.

Si analizamos las fechas de construcción de las edificaciones, como vemos en el mapa sincrónico (fig. 12), vemos que una parte muy importante del caserío es anterior a 1939, sobre todo en los espacios al sur de la avenida de los Quebrantos. Se trata de viviendas unifamiliares de no más de tres o cuatro alturas, aunque lo general es dos. Existen varias construcciones de las décadas de los 60 y 70 al norte de la entidad y repartidas por todo el caserío. Destacan la promoción de viviendas para pescadores, denominada popularmente como *El Mau-Mau* al este del espacio conocido como El Campón o la construida por una cooperativa en las inmediaciones del cementerio. Desde los años 80 se produce un nuevo impulso edificatorio (en amarillo en la figura 12) que se centra en las cercanías de la plaza de la iglesia en bloques de cuatro alturas. Esta tendencia sigue en los 90 (en naranja claro) cuando se reedifica casi la totalidad de la manzana frente a la Casa del Mar o el frente norte de la primera parte de la avenida de los Quebrantos. También aparecen viviendas pareadas. Sin embargo desde los años 2000 se produce un avance importante en la construcción, sobre todo por el tamaño de las mismas, en bloques de pisos de tres y cuatro alturas.

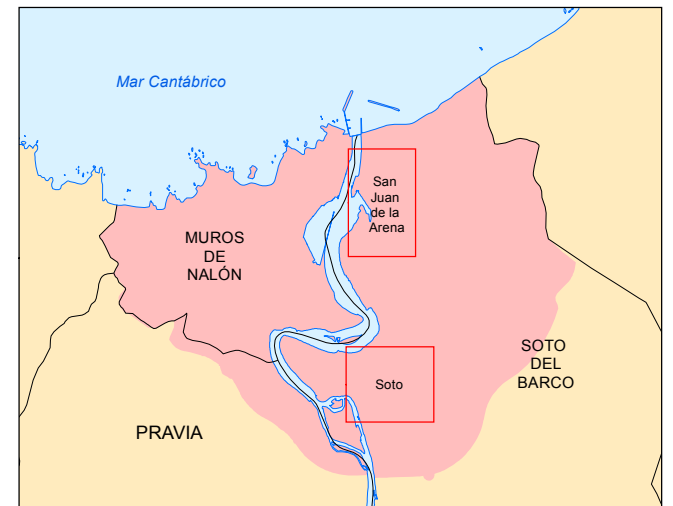
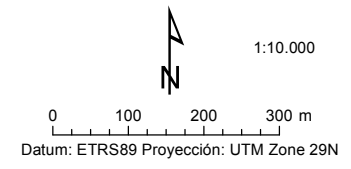
Fig. 11. (Página siguiente). Mapas parcelarios catastrales de los núcleos urbanos de Soto y San Juan de la Arena en 2002, 2008 y 2015. Elaboración propia a partir Dir. Gral. del Catastro (2015, 23 de enero) Gobierno del Principado de Asturias (2015, 08 de abril)..



Leyenda

Construcciones*	Usos del suelo
Una altura	Superficie de agua
Dos alturas	Arbolado
Tres alturas	Matorral
Cuatro alturas	Frutales secoano
Cinco alturas	Prados
Seis o más alturas	Tierras de labor
Sotano	Improductivos y otros
Patio	Planeamiento
Suelo vacante y viales	Suelo Urbano (SU)
Jardin	Unidades de gestión (UG)
Zona deportiva	Suelo Urbanizable (SUR)
Piscina	Núcleo Rural (SNU-NR)

* Los volúmenes de las edificaciones para el Catastro de rústica sólo se representan en 2015



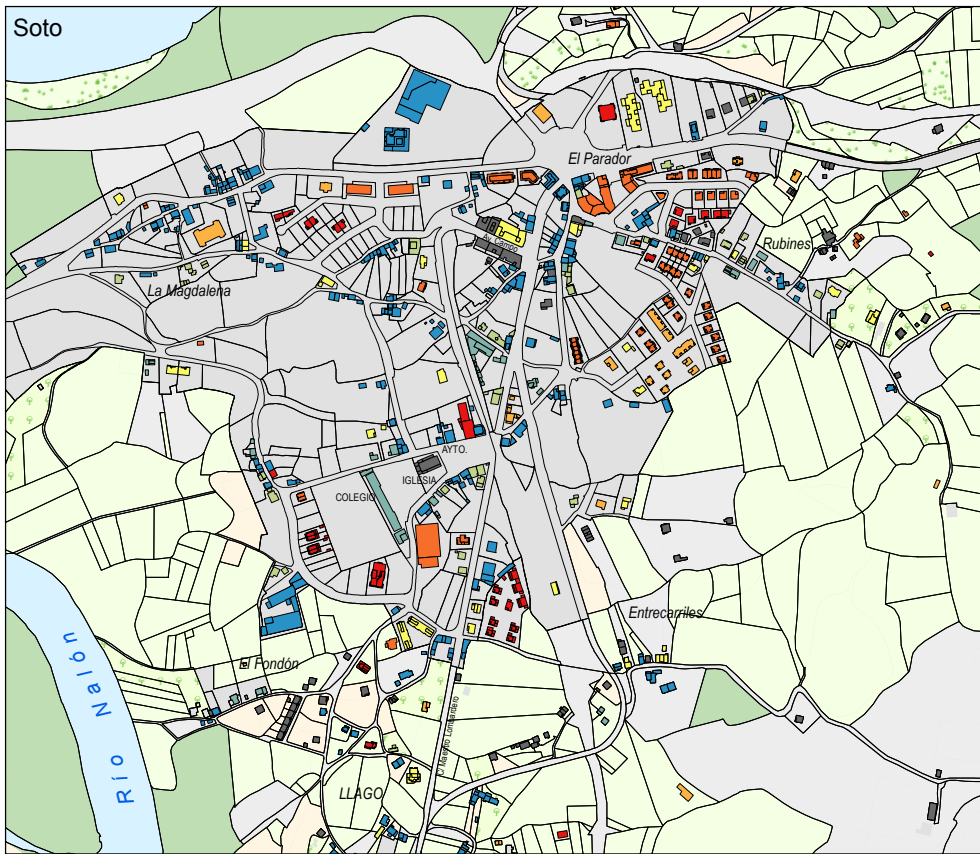
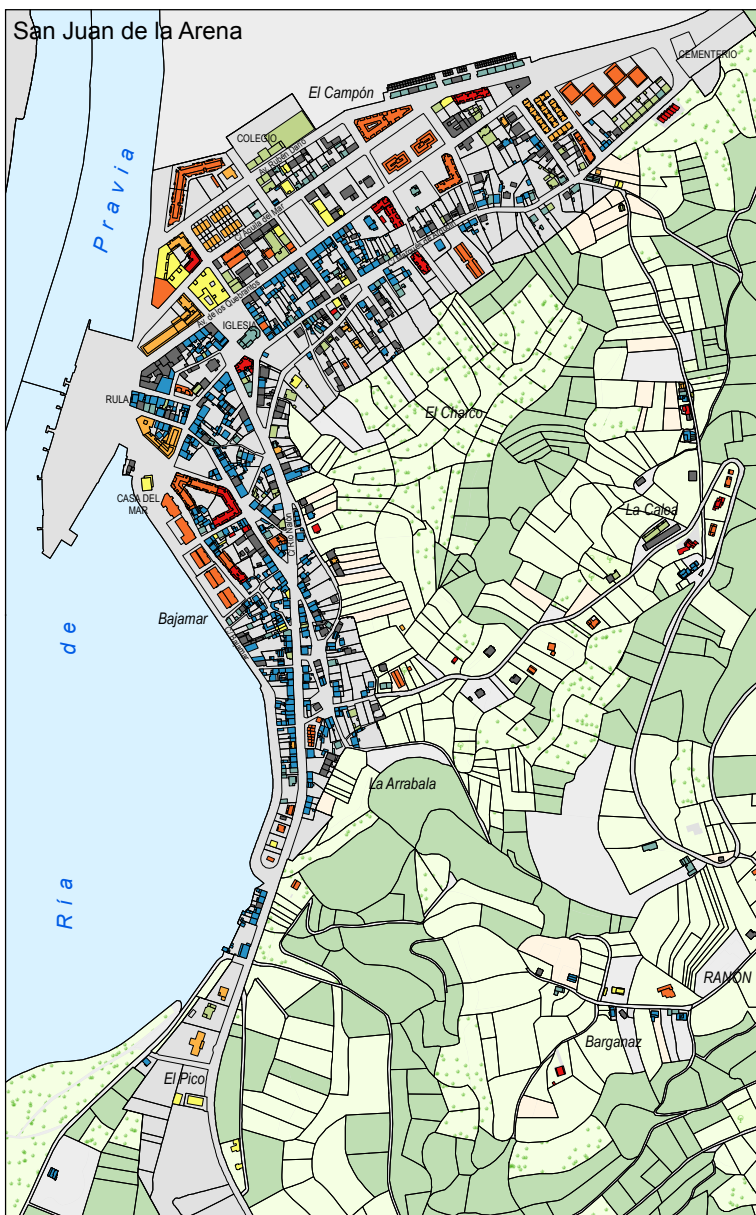
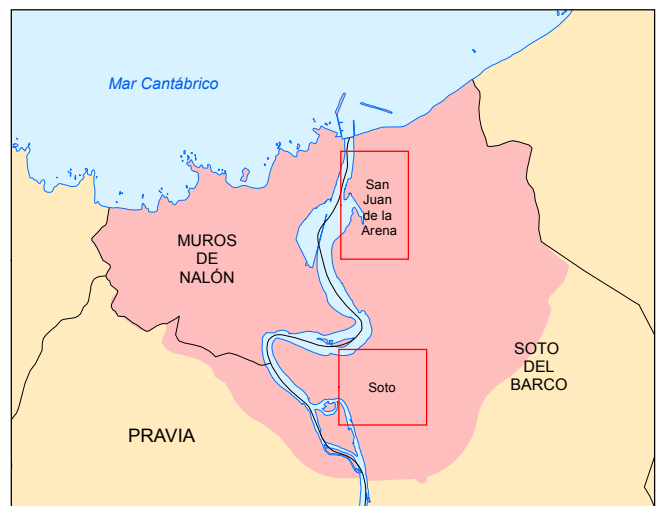
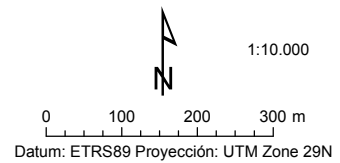


Fig. 12. Fecha de la construcción principal de cada parcela para los núcleos urbanos de Soto y San Juan de la Arena en 2015. Elaboración propia a partir Dir. Gral. del Catastro (2015, 23 de enero) e ídem (2015, 24 de enero).



Leyenda

- Sin datos
- 1800-1939
- 1940-1959
- 1960-1974
- 1975-1989
- 1990-1999
- 2000-2007
- 2007-2014



Si observamos el mapa de 2002 (fig. 11) constatamos que existen numerosas parcelas vacías, sobre todo en dos ámbitos: el entorno de la Casa del Mar y el extremo nororiental del casco urbano. Estos espacios como vemos en los mapas de 2008 y 2015 se rellenan de bloques en altura e incluso se sustituyen antiguas edificaciones como naves y viviendas bajas por estos nuevos pisos. Destaca la construcción de la UG-21 al norte al lado del colegio y que se sitúa al norte del espacio tradicionalmente construido o la UG-14, unos bloques de pisos de cinco alturas que causan un impacto paisajístico considerable. Las nuevas construcciones se localizan en la fachada litoral, algo que no es casual, pues muchas están pensadas para ser segundas residencias veraniegas.

Las normas de planeamiento prevén nueve unidades de gestión, de la 14 a la 22, aunque tan solo las UG-14, UG-16 y UG-21 se han ejecutado. Especialmente importante es la UG-15, que rodea el espacio urbano consolidado por el sureste de manera lineal y prevé construir vivienda colectiva en cinco y cuatro altura y un nuevo vial con el objetivo de desarrollar el borde urbano (Acuerdo de 11 de febrero de 2003 de la comisión ejecutiva de la CUOTA, *Fichas de Unidades de Gestión*, 164). El suelo que pretende desarrollar pertenece el espacio denominado como El Charco de cierto valor natural y sobre todo paisajístico y medioambiental.

e) Muros de Nalón. Medio rural

De acuerdo con el planeamiento vigente existen cinco núcleos clasificados como rurales, Villar, Reborio, La Quintana, El Monte y El Palomar. Desde un punto de vista geográfico, podemos considerar que Quinta y El Monte son barrios de Reborio y así se consideraba en las NSPM anteriores, pero hoy aparecen separados por la conversión de parte de espacio de Reborio en suelo urbano. El Palomar, por su parte se correspondería con un barrio de Somao en el vecino concejo de Pravia.

Villar, situado en el extremo occidental del concejo se articula en torno a un camino de dirección NO-SE y en él aparecen viviendas tradicionales (las más cercanas al mismo) así como chalets de los años 70 y 80 y pequeñas urbanizaciones de tres y cuatro viviendas unifamiliares de construcción reciente (fig. 14.2), al igual que varias viviendas unifamiliares. El barrio de El Escorial, situado al sur de las vías del tren y hoy considerado Suelo Urbano es el que mejor conserva su carácter tradicional.

Palomar se sitúa al sur de la carretera N-632 y limitando con el municipio de Pravia. La mayoría de edificaciones que existen son posteriores a 1975 (fig. 10).

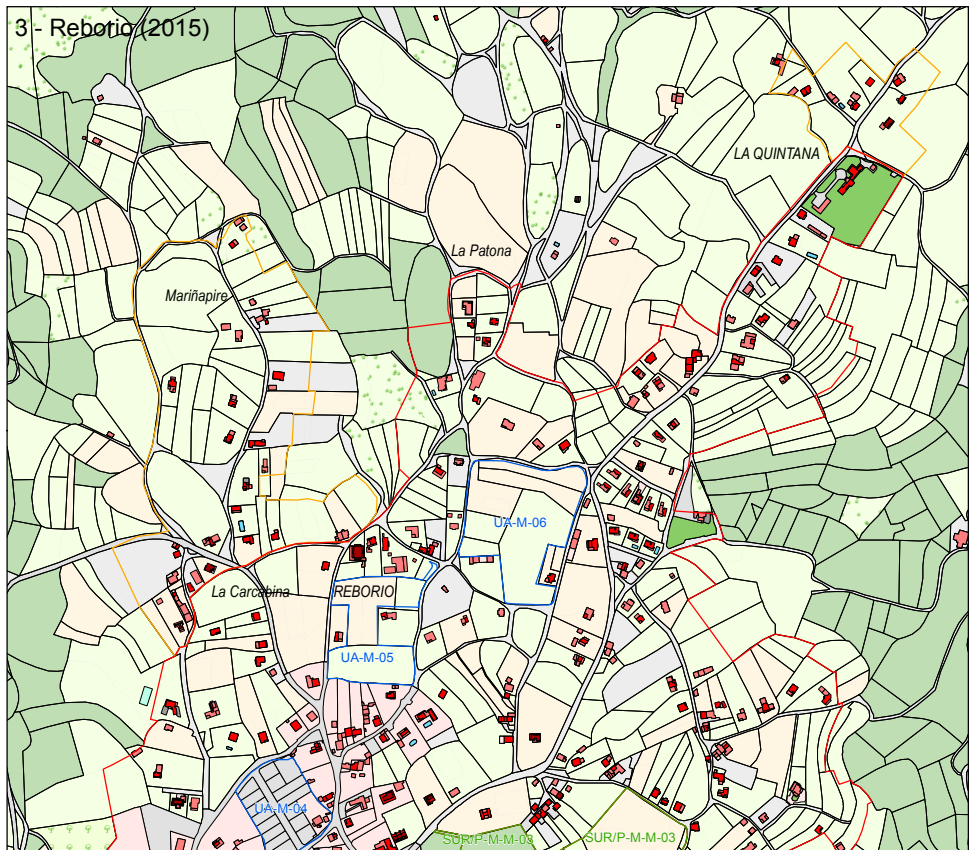
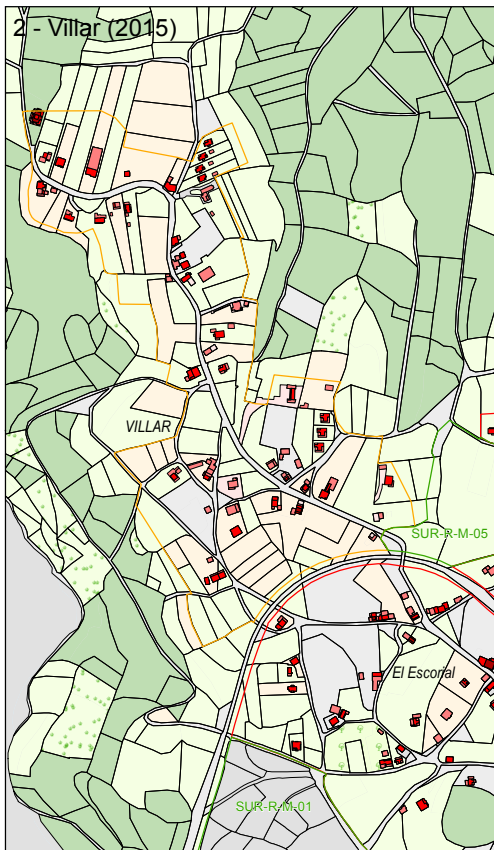
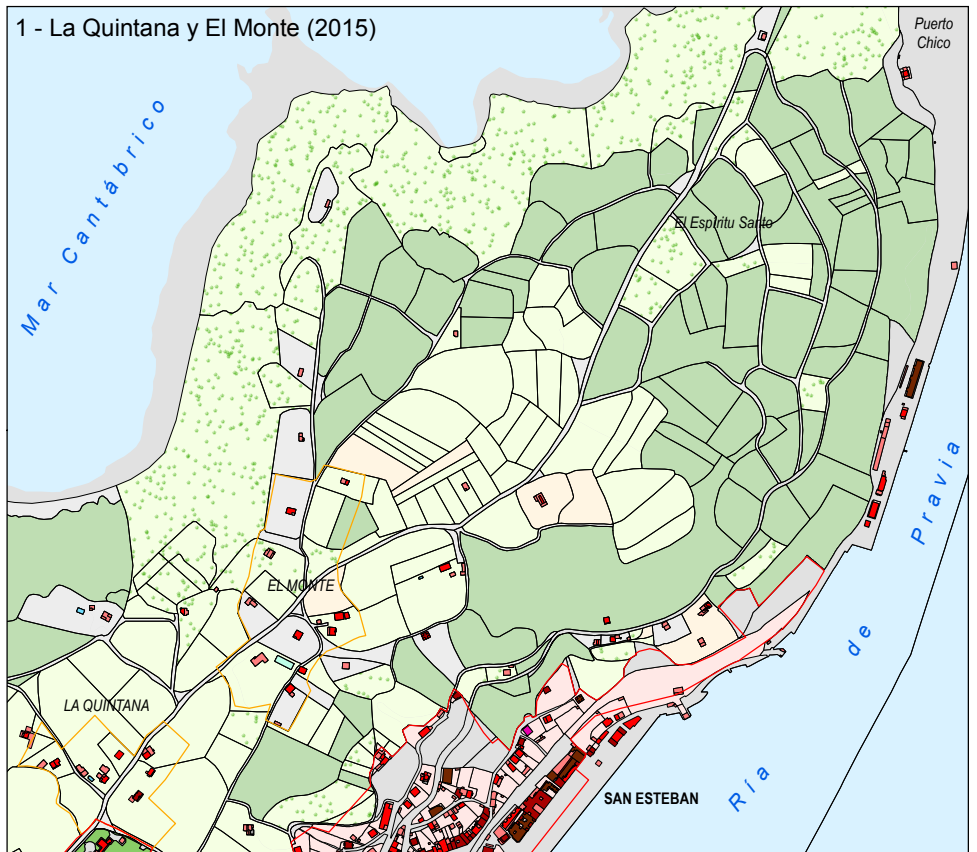
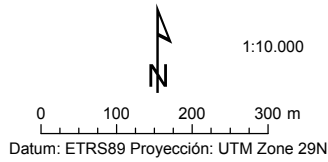
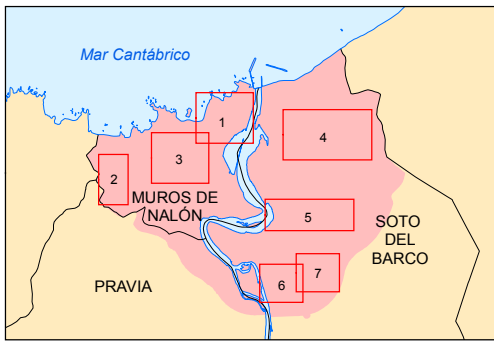
Reborio ocupa la mitad oriental de la rasa de Muros de Nalón, separado de Villar por la incisión de un arroyo que vierte a la playa de Aguilar. La mayor parte de las viviendas más antiguas se localizan en las cercanías al núcleo de Muros y ya se calificaba como SU en las normas de 1996 (fig. 13.1 y 13.3). Hoy en día el suelo urbano se ha expandido y engloba la mayor parte del núcleo, existiendo incluso dos unidades de gestión (UA-M-05 y UA-M-06) en suelo antaño de núcleo rural. Las construcciones son unifamiliares y de una gran variedad de años desde la década de los 70, cuando comenzó la edificación de los espacios más alejados de Muros, pero tampoco muy cercanos al mar (fig. 14). Antaño eran espacios cultivados intercalados de pequeñas quintanas. Hoy se intercalan prados, cultivos y viviendas. Solo existen dos promociones conjuntas de viviendas unifamiliares exentas y que datan de 2008 y 2001 respectivamente.

f) Soto del Barco. Medio rural

Las Normas Subsidiarias identifican diez núcleos rurales en el espacio de estudio, a saber: San Juan de la Arena, Ranón, El Castillo, La Florida, Foncubierta, Caseras, El Forcón, Llago, La Marrona y Ponte. Lo que se denomina núcleo rural de San Juan de la Arena no deja de ser sino un barrio del propio espacio urbano de La Arena siguiendo la carretera a Ranón al otro lado de El Charco y denominado La Calea. Se han construido recientemente varias viviendas unifamiliares, algunas de ellas fuera de los límites establecidos por el planeamiento (fig. 13.4 y 14.4).

Fig. 13. (Doble página siguiente). Mapas parcelarios catastrales de los núcleos rústicos abarcados por el estudio en 2015. Elaboración propia a partir Dir. Gral. del Catastro (2015, 23 de enero) y Gobierno del Principado de Asturias (2015, 08 de abril).

Fig. 14. (Doble página a continuación de la siguiente). Fecha de la construcción principal de cada parcela para los núcleos rústicos abarcados por el estudio en 2015. Elaboración propia a partir Dir. Gral. del Catastro (2015, 23 de enero) e ídem (2015, 24 de enero).



Leyenda

Construcciones*

- Una altura
- Dos alturas
- Tres alturas
- Cuatro alturas
- Cinco alturas
- Seis o más alturas
- Sotano
- Patio
- Suelo vacante y viales

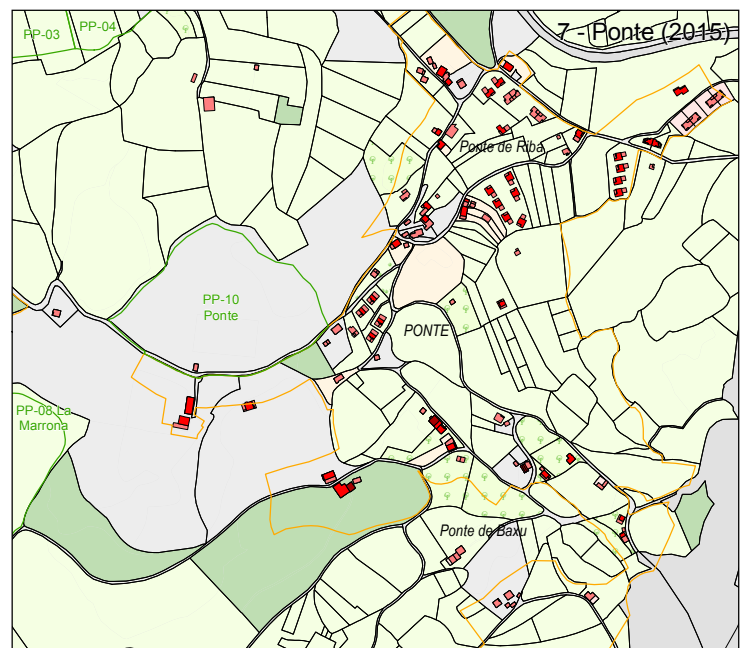
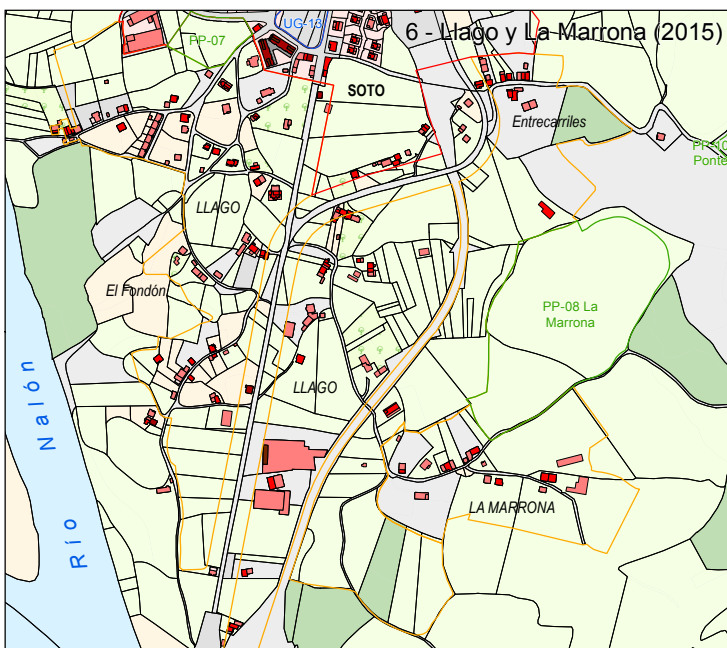
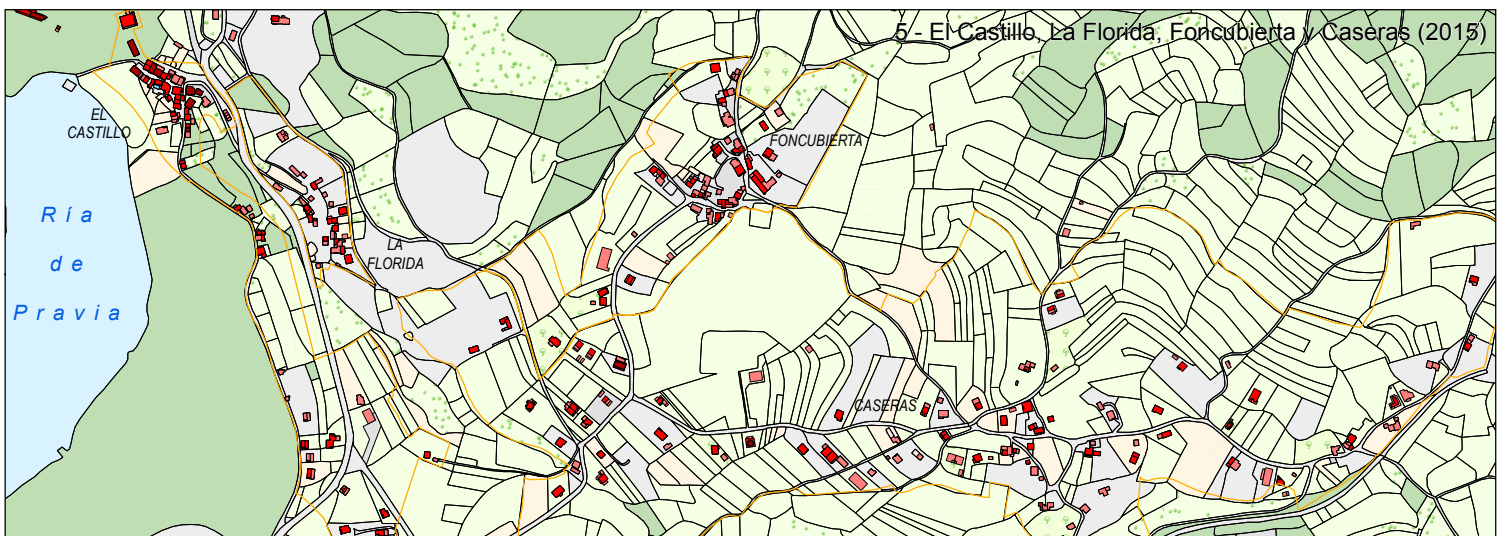
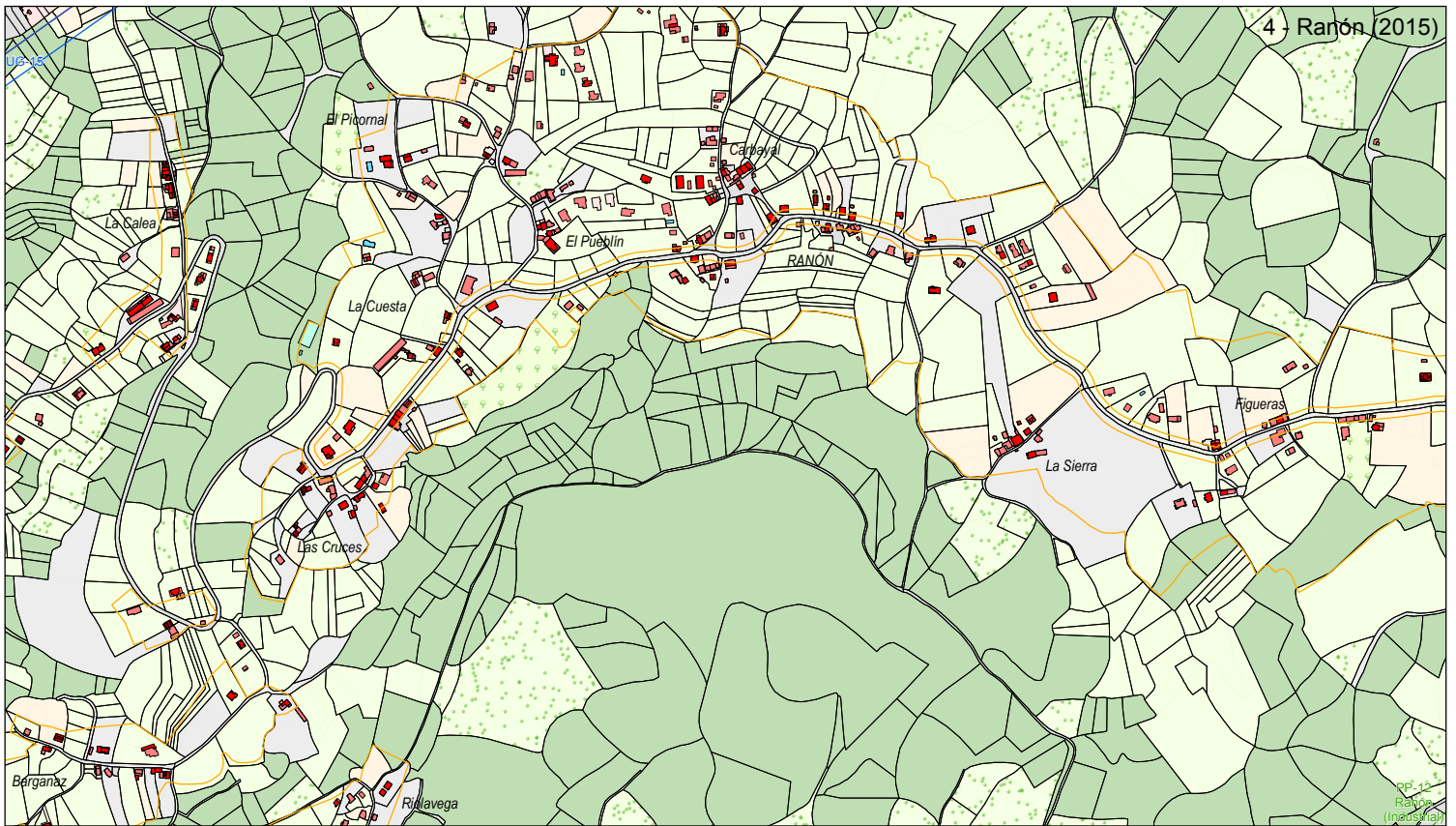
- Jardín
- Zona deportiva
- Piscina
- Usos del suelo**
- Superficie de agua
- Arbolado
- Matorral
- Frutales secano
- Prados
- Tierras de labor

Improductivos y otros

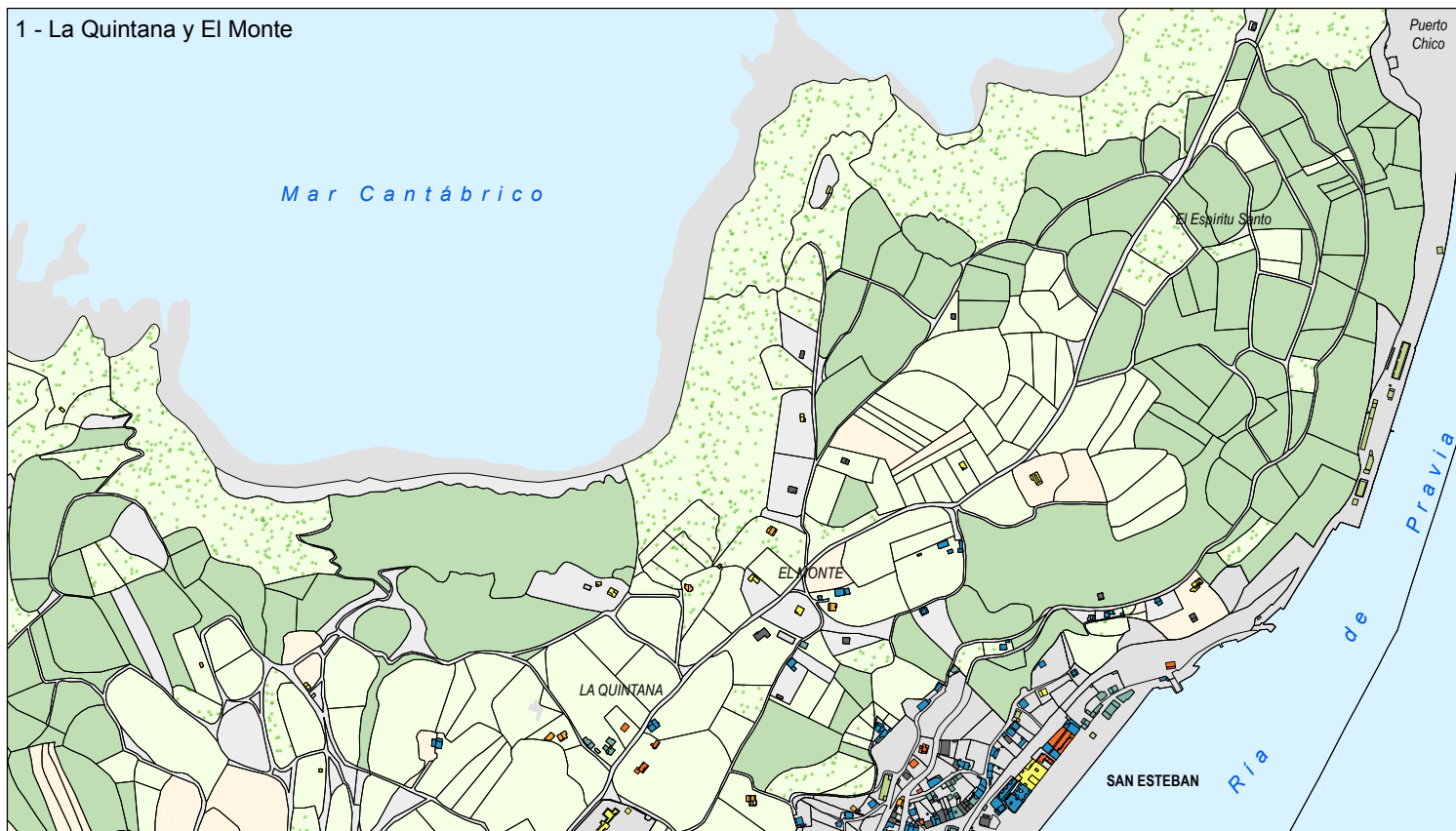
- Improductivos y otros
- Planeamiento****
- Suelo Urbano (SU)
- Unidades de gestión (UG)
- Suelo Urbanizable (SUR)
- Núcleo Rural (SNU-NR)

* Los volúmenes de las edificaciones para el Catastro de rústica sólo se representan en 2015

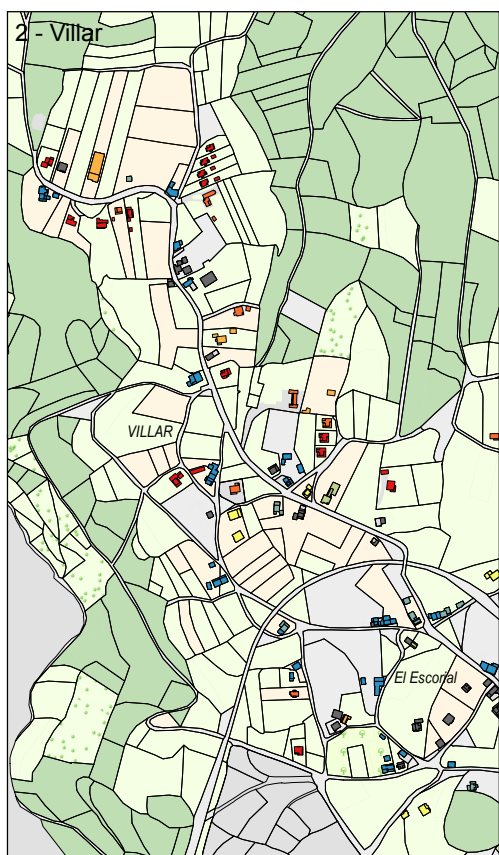
** En el concejo de Muros de Nalón en 2002 y 2008 el planeamiento vigente eran las NSPM de 1996. En 2015, el PGO de 2010



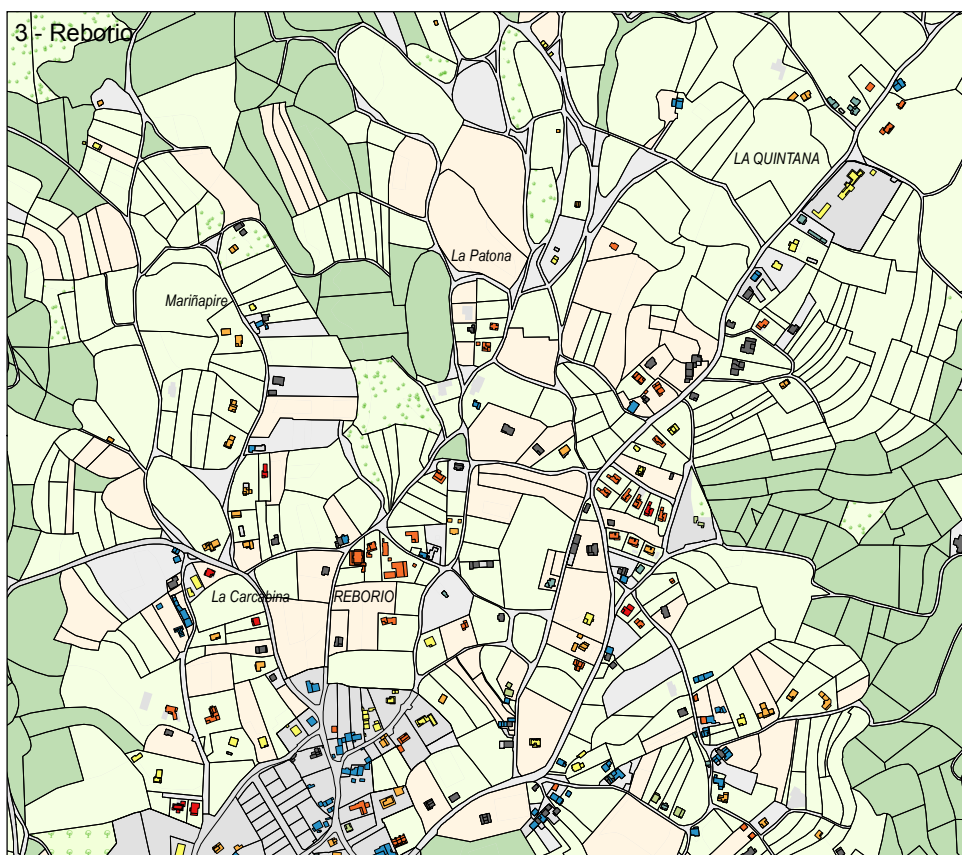
1 - La Quintana y El Monte



2 - Villar

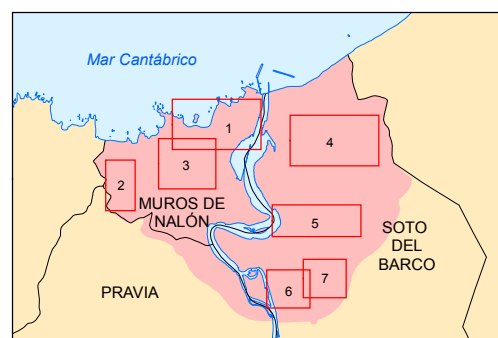
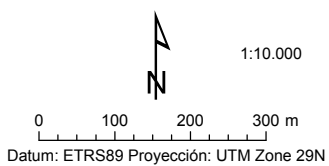


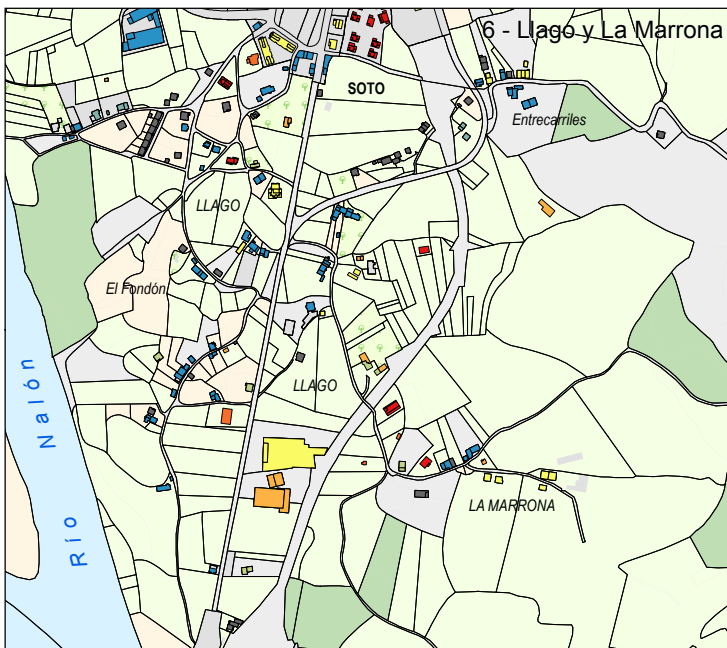
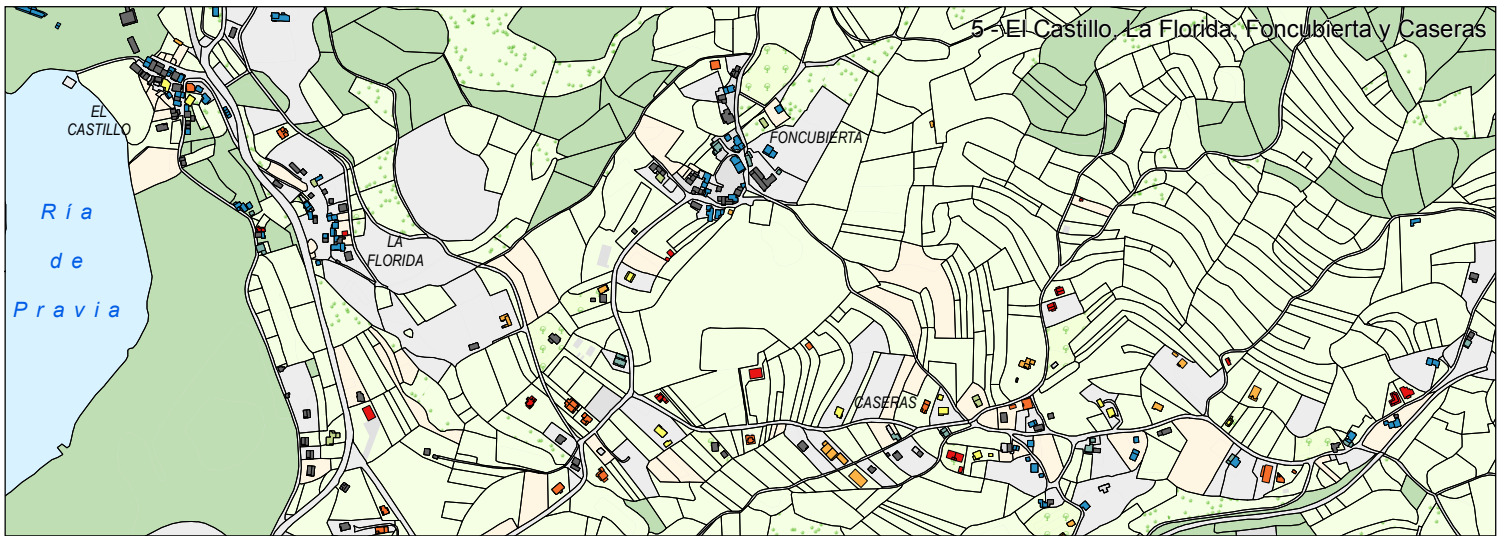
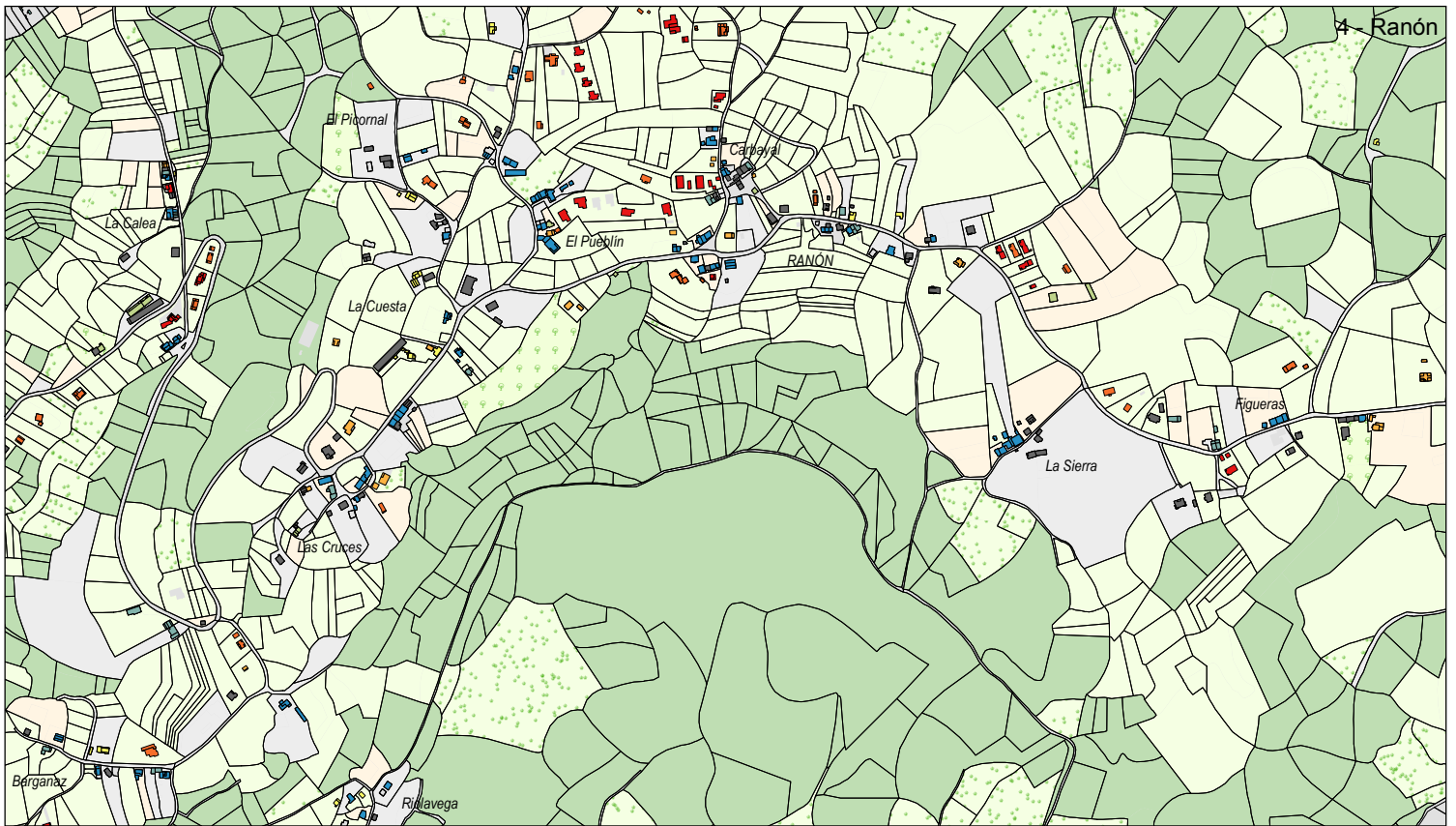
3 - Reborio



Leyenda

- Sin datos
- 1800-1939
- 1940-1959
- 1960-1974
- 1975-1989
- 1990-1999
- 2000-2007
- 2007-2014





Ranón es uno de los núcleos que más crecimiento reciente presenta, al contrario que Reborio o Villar en Muros de Nalón. Parte de las viviendas son tradicionales, señaladas nuevamente en azul (fig. 14.4), formando pequeños núcleos, siempre cerca de la carretera de Ranón y nunca muy próximos de la línea de costa. Aunque el núcleo creció en algunas casas en los años sucesivos, con viviendas unifamiliares, es en los años de la burbuja inmobiliaria cuando el crecimiento es mucho mayor, apareciendo numerosos chalets y promociones de cuatro o tres viviendas a en Ranón (fig. 14.4). Se debe señalar que la delimitación del suelo de Núcleo Rural en Ranón, al igual que el resto de núcleos rurales de Soto del Barco es muy generosa (fig. 13.4).

El Castillo, La Florida y Foncubierta son núcleos tradicionales de carácter apiñado formado por una decena de casas. El crecimiento experimentado por estos ha sido relativamente escaso (fig. 13.5 y 14.5).

Caseras es un caso distinto. Existe un pequeño espacio central con viviendas que podemos considerar las tradicionales. Sin embargo ya desde los años 80 ha visto invadidas sus erías por chalets y viviendas unifamiliares sobre parcela mínima, dando lugar a un núcleo laxo con construcciones que se reparten por la ería a ambos lados del camino central que comunica el pueblo con Soto (fig. 14.5). En la parte más baja de la vega, donde confluyen los caminos de Caseras y Foncubierta, es donde se produce la expansión más reciente incluso con promociones de más de una vivienda. Al igual que en el caso de Ranón el planeamiento es generoso a la hora de delimitar el núcleo (fig. 13.5).

El Forcón es una quintana tradicional que cuenta con la categoría de núcleo rural con ordenanza especial, de ahí su delimitación circular. No ha experimentado crecimientos.

Llago es una entidad singular tradicional que hoy en día supone un continuo con Soto. En este espacio, donde predominan las viviendas unifamiliares exentas, conviven viviendas tradicionales con algunas nuevas edificaciones. Muestra de su hibridación con el Suelo Urbano es la aparición de naves industriales que datan de los años 80 (fig. 14.6). Anexo a Llago se encuentra La Marrona, otro núcleo tradicional que la expansión de viviendas unifamiliares sueltas ha hecho indiferenciable de Llago. En

este espacio hay viviendas nuevas de distintos periodos desde los años 70. Otro indicativo de que las Normas Subsidiarias entienden este espacio como cuasi urbano es la aparición de un paquete de suelo urbanizable denominado PP-08 «La Marrona» que no ha sido desarrollado (fig. 13.6).

Ponte es, sin ningún tipo de dudas, el núcleo rural más afectado por la burbuja inmobiliaria. Existen en él varias viviendas que podemos considerar tradicionales en una disposición de pequeños barrios (en azul en la fig. 14.7). Sobre esta trama, desde 2005 (por lo que vemos que este fenómeno es tardío) se han edificado varias viviendas unifamiliares, muchas de ellas en promociones de cuatro o cinco casas, algunas de ellas pareadas (en rojo en la fig. 14.7). Se han alcanzado densidades bastante elevadas. Esta forma de edificación seriada rompe aún más el paisaje tradicional que las viviendas individuales. Una afección que podía ser aún mayor si tenemos en cuenta los límites propuestos por las Normas Subsidiarias para el núcleo rural o la existencia de un urbanizable (el PP-10 «Ponte») al oeste de la entidad y que no ha sido desarrollado (fig. 13.7).

IV. CONCLUSIONES

Se deben hacer dos consideraciones a la hora de concluir el presente informe. Una de tipo metodológico y otra del ámbito de los resultados.

El Catastro no es ni pretende ser más que un registro administrativo de carácter fiscal de los bienes inmuebles tanto grafica como lateralmente, es decir mediante cartografía y bases de datos. Esto nos permite utilizarlo como fuente para estudios geográficos, sobre todo por contar con «historia». Sin embargo es una fuente muy compleja, que requiere de una reflexión sobre lo que se le va a «pedir» y que no es perfecta. Aun así este informe demuestra que se le puede sacar bastante partido para estudios de este tipo

Por otra parte, el entorno de la ría de Pravia es un espacio atractivo para el turismo de segundas residencias por sus características naturales, culturales y de accesibilidad. Es un espacio en el que desde mediados de los años 70, por estas razones, se vienen construyendo chalets destinados al recreo, sobre todo estival. No obstante, y por los datos que arroja el Catastro se ha producido una aceleración en la construcción tanto de viviendas unifamiliares en Muros, Reborio, Villar, Caseras, Llago o Ranón

como con urbanizaciones en Soto y Ponte y vivienda en altura en San Esteban y La Arena.

Este crecimiento no es igual en todas las entidades de población y es especialmente fuerte en Soto del Barco (tanto la capital como el espacio rural), pero más sostenido en Muros de Nalón. En cualquier caso el frenazo de la construcción a partir del año 2009 es indiscutible en toda la comarca.

A pesar de este parón, la normativa en materia urbanística que guió el periodo, en especial las NSPM de 2001 de Soto del Barco preveían crecimientos mayores pues proponen abundantes unidades de gestión para el Suelo Urbano No Consolidado que en sí mismas supondrían un gran desarrollo urbanístico, amén de numerosos paquetes de Suelo Urbanizable que en ningún caso se llegaron a desarrollar. Las NSPM de 1996 de Muros de Nalón eran más conservadores, proponiendo tan solo un urbanizable residencial que a día de hoy tampoco se llevó a cabo por ningún promotor. En el caso de Muros debemos decir que el nuevo PGO de 2010, aprobado tras el estallido de la burbuja es aún más expansionista que la normativa de aplicación anterior, pues extiende el suelo urbano en espacios calificados previamente como núcleos rurales, creando nuevas unidades de gestión del mismo modo que multiplica los urbanizables.

En definitiva: se ha producido un crecimiento urbanístico asociado a la burbuja inmobiliaria en esta comarca, al igual que en toda España y que tiene un resultado paisajístico claro. No se trata en ningún caso de una urbanización totalmente descontrolada e invasiva, sino que ha sido limitada. Pero ¿se debe a una normativa municipal conservadora o a que el territorio es menos atractivo que otras áreas litorales y no consiguió una fuerte demanda? Los datos parecen indicar que la balanza se inclina por esta segunda valoración, sobre todo en lo que se refiere a concejo de Soto del Barco.

BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES

BIBLIOGRAFÍA

- Asociación de Geógrafos Españoles y Colegio de Geógrafos (promotores) (2006). *Manifiesto por una nueva cultura del territorio*. Disponible en <http://www.geografos.org/images/stories/interes/nuevacultura/manifiesto-por-una-nueva-cultura-del-territorio-d5.pdf> [Consulta: 21/05/2015].
- Conejo Fernández, C. (2003). El sistema de información catastral español. Situación actual y estrategias de renovación informática y telemática. *Revista CT*, 48, 31-48.
- Dirección General del Catastro (2015). *¿Qué es la referencia catastral?*, [en línea]. Disponible en http://www.catastro.meh.es/esp/referencia_catastral_1.asp [Consulta: 22/05/2015].
- Sede Electrónica del Catastro (2011). *Preguntas frecuentes acerca del formato CAT*. Versión 1.0, [en línea]. Disponible en http://www.catastro.minhap.es/documentos/preguntas_frecuentes_formato_CAT.pdf [Consulta: 23/05/2015].
- Sede Electrónica del Catastro (2011, 10 de marzo). *Fichero informático de remisión de catastro (bienes inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales)*, [en línea]. Disponible en http://www.catastro.minhap.es/documentos/formatos_intercambio/catastro_fin_cat_2006.pdf [Consulta: 23/05/2015].
- Sede Electrónica del Catastro (2013). *Descarga y tratamiento de información alfanumérica en formato CAT. Manual del usuario. Versión 5.0*, [en línea]. Disponible en http://www.catastro.minhap.es/ayuda/manual_descargas_cat.pdf [Consulta 23/05/2015].
- Sede Electrónica del Catastro (2014, 27 de junio). *Modelo de datos de cartografía vectorial (formato Shapefile). Versión 2.0*, [en línea]. Disponible en http://www.catastro.minhap.es/ayuda/manual_descriptivo_shapefile.pdf [Consulta 23/05/2015].

Sede Electrónica del Catastro (2015). *Descarga de información alfanumérica (formato CAT) y Descarga de cartografía vectorial (formato Shapefile)*, [en línea]. Disponible en <https://www.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=TIT&a=desdat> [Consulta: 22/05/2015].

Subdirección General de Estudios y Sistemas de Información. Dirección General del Catastro (2012, mayo). *Formato de intercambio de cartografía catastral unificado rústica y urbana*, [en línea]. Disponible en http://www.catastro.meh.es/documentos/formatos_intercambio/FICCFormatoUnificado2012.pdf [Consulta 22/05/2015].

Subdirección General de Estudios y Sistemas de Información. Dirección General del Catastro (2015). *Norma de entrega de actualizaciones de la cartografía catastral rústica y urbana. Formato FXCC para intercambio de información gráfica asociada a parcelas catastrales*, [en línea]. Disponible en http://www.catastro.meh.es/esp/referencia_catastral_1.asp [Consulta: 22/05/2015].

FUENTES CARTOGRÁFICAS

Dirección General del Catastro (2015, 23 de enero). *Cartografía rústica y urbana con historia en formato Shapefile. Municipios de Muros de Nalón, Pravia y Soto del Barco*. Disponible en <https://www.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=TIT&a=desdat> [Consulta: 12/04/2015].

Dirección General del Catastro (2015, 24 de enero). *Ficheros CAT de urbana y rústica. Municipios de Muros de Nalón. Pravia y Soto del Barco*. Disponible en <https://www.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=TIT&a=desdat> [Consulta: 12/04/2015].

Gobierno del Principado de Asturias (2015, 08 de abril). *Registro de planeamiento y gestión urbanística. Visor de Google Earth*. Disponible en <https://www.asturias.es/portal/site/webasturias/menuitem.4b280f8214549ead3e2d6f77f2300030/?vgnnextoid=d15bfd32acb96310VgnVCM10000097030a0aRCRD&i18n.http.lang=es> [Consulta: 18/05/2015].

Instituto Geográfico Nacional – Centro Nacional de Información Geográfica (2012). *MDT05-LiDAR – Modelo digital del terreno, hoja 13*. Disponible en: Centro de Descargas CNIG <http://centrodedescargas.cnig.es/CentroDescargas/index.jsp> [Consulta: 18/05/2015].

Instituto Geográfico Nacional – Centro Nacional de Información Geográfica (2013). *Líneas Límite Municipales*. Disponible en: Centro de Descargas CNIG <http://centrodedescargas.cnig.es/CentroDescargas/index.jsp> [Consulta: 18/05/2015].

Instituto Geográfico Nacional – Centro Nacional de Información Geográfica (2013, 9 de enero). *BTN25 – Base Topográfica Nacional 1:25.000, hoja 13-3*. Disponible en: Centro de Descargas CNIG <http://centrodedescargas.cnig.es/CentroDescargas/index.jsp> [Consulta: 18/05/2015].

Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (2000-2010). *Mapa de Cultivos y Aprovechamientos de España. Escala 1:50.000, hoja 13*. Disponible en <http://wms.magrama.es/sig/Agricultura/MapaCultivos2000-2010/wms.aspx> [Consulta: 18/05/2015].

FUENTES ESTADÍSTICAS

Instituto Nacional de Estadística (2000-2014). *Nomenclátor: Población del Padrón Continuo por Unidad Poblacional*, [base de datos]. Madrid: Autor. Disponible en <http://www.ine.es/nomen2/index.do> [Consulta: 18/03/2015].

Instituto Nacional de Estadística (2013). *Sistema de consulta de la información de los Censos de Población y Viviendas 2011*, [base de datos]. Madrid: Autor. Disponible en http://www.ine.es/censos2011_datos/cen11_datos_detallados.htm [Consulta: 18/03/2015].

Sociedad Asturiana de Estudios Económicos e Industriales (2015). *Reseña estadística de los municipios asturianos 2013*, [base de datos]. Oviedo: Autor. Disponible en <http://www.sadei.es/es/portal.do?IDM=20&NM=2> [Consulta: 18/03/2015].

LEGISLACIÓN

España. Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios profesionales. *Boletín Oficial del Estado*, 15 de abril de 1997, núm. 90, pp. 11773-11775. Disponible en https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1997-7879 [Consulta: 16/03/2015].

España. Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones. *Boletín Oficial del Estado*, 14 de abril de 1998, núm. 89, pp. 12296 a 12304. Disponible en <http://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1998-8788> [Consulta: 16/03/2015].

España. Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario. *Boletín Oficial del Estado*, 8 de marzo de 2004, núm. 58, pp. 10137-10154. Disponible en <http://www.boe.es/boe/dias/2004/03/08/pdfs/A10137-10154.pdf> [Consulta: 22/05/2015].

Asturias. Acuerdo de 11 de febrero de 2003, adoptado por la Comisión Ejecutiva de la comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), relativo a la aprobación definitiva de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Soto del Barco. (Expte. CUOTA: 982/2002). *Suplemento al Boletín Oficial del Principado de Asturias*, 07 de junio de 2003, núm. 131, pp. 1-64. Disponible en <https://sede.asturias.es/bopa/2003/06/07/20030607Su1.pdf> [Consulta: 18/03/2015].

Asturias. Acuerdo de 14 de octubre de 2010, adoptado por la Comisión Ejecutiva de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), relativo a la aprobación del texto refundido del Plan General de Ordenación, Catálogo Urbanístico y Memoria Ambiental de Muros de Nalón. (Expte. CUOTA 1088/2008). *Boletín Oficial del Principado de Asturias*, 21 de febrero de 2011, núm. 42, pp. 1-184. Disponible en <http://www.asturias.es/bopa/2011/02/21/2011-02550.pdf> [Consulta: 18/03/2015].

Asturias. Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del

territorio y urbanismo. *Boletín Oficial del Principado de Asturias*, 27 de abril de 2004, núm. 97, pp. 5906-5969. Disponible en http://movil.asturias.es/bopa/disposiciones/repositorio/LEGISLACION_08/66/3/001U0026A50002.pdf [Consulta: 16/03/2015].

PRENSA

Redacción El País (2006, 8 de mayo). 108 expertos en urbanismo piden que se controle la masificación. *El País*. Disponible en http://elpais.com/diario/2006/05/08/espana/1147039202_850215.html [Consulta: 21/05/2015].

OTRAS FUENTES

Instituto Geográfico Nacional (2013). *Catálogo de Metadatos del Instituto Geográfico Nacional. Hoja número 13-3 de la Base Topográfica Nacional de España a escala 1:25000*. Disponible en <http://www.ign.es/csw-inspire/srv/spa/main.home#> [Consulta 28/05/2015].

EN PRAVIA, A DIECINUEVE DE
JUNIO DE DOS MIL
QUINCE