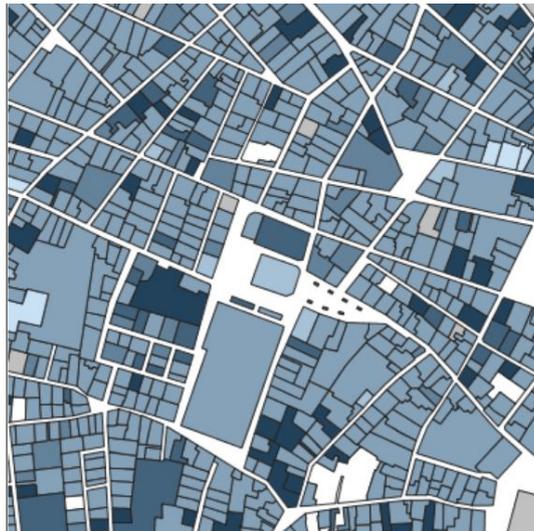




# METODOLOGÍA

## MAPAS TEMÁTICOS CATASTRALES





## **METODOLOGÍA DE ELABORACIÓN DE MAPAS TEMÁTICOS CATASTRALES**

1. INTRODUCCIÓN
2. OBJETIVO
3. ÁMBITO
4. CONCEPTOS BÁSICOS
5. TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN
6. DIFUSIÓN



## 1. INTRODUCCIÓN

El artículo 1 del texto refundido de la Ley del Catastro, principal norma reguladora del Catastro Inmobiliario lo define como un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales.

De acuerdo con el referido texto legal, la descripción catastral de los bienes inmuebles comprende sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encuentran 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 de referencia, el valor catastral y el titular catastral.

Así, el Catastro se configura como una base de datos de información territorial física, jurídica y económica, que se ha convertido en una importante fuente de información y una herramienta fundamental para la gestión del territorio con una creciente demanda por empresas, profesionales, ciudadanos en general y otras Administraciones públicas.

Una de las características esenciales de este sistema de información catastral es su vertiente externa, dado que no sólo está al servicio de la organización del Catastro, para la informatización de sus bases de datos, procedimientos y funciones, sino que también debe estar disponible para los ciudadanos y las Administraciones e instituciones públicas. Esta función del Catastro como Base de Datos Territorial es cada vez más importante, los nuevos retos de la Sociedad de la Información y los compromisos de calidad, asumidos con el ciudadano, pasan por el suministro de información fiable y actualizada en el menor tiempo posible.

Se consolida, por tanto, un Catastro definido como infraestructura de información territorial, como un medio que facilita la divulgación y el conocimiento de la realidad inmobiliaria y permite asignar estos datos para la atención de multitud de fines, tantos públicos como privados.



## 2. OBJETIVO.

El análisis territorial de los datos catastrales relativos a la construcción de los bienes inmuebles urbanos, en concreto del uso, tipología, categoría y antigüedad (fecha de construcción o rehabilitación integral).

El resultado de estas explotaciones, permite el análisis del parque inmobiliario y del tejido urbano, ofreciendo información sobre la formación y desarrollo urbano de los distintos municipios, de su estructura y dinámica inmobiliaria. Se configura, además, como una herramienta práctica para la definición, junto con otros instrumentos, de áreas o ámbitos homogéneos respecto a las características de los distintos productos inmobiliarios.

Con este objeto, se generan los siguientes mapas:

1. USO DE TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA PREDOMINANTE.
2. USO DE TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA PREDOMINANTE EN BAJA PLANTA.
3. CLASE DE TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA PREDOMINANTE.
4. CATEGORÍA MEDIA PREDOMINANTE.
5. FECHA DE CONSTRUCCIÓN O REFORMA INTEGRAL.

## 3. ÁMBITO

### ▪ **Ámbito temporal**

Los mapas se elaboran con la información obrante en la base de datos catastral a 1 de enero de cada año, a excepción de los mapas temáticos correspondientes al año 2021 en el que la fecha de referencia es 1 de marzo de 2021.

### ▪ **Ámbito espacial**

Inmuebles urbanos a la fecha de referencia indicada con anterioridad de los municipios del ámbito competencial de la Dirección General del Catastro.

Los datos se muestran a nivel de parcela catastral.



## 4. CONCEPTOS BÁSICOS

### Construcción

De acuerdo con el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario<sup>1</sup> (TRLCI) tienen la consideración de construcciones:

- Los edificios.
- Las instalaciones comerciales o industriales, tales como diques, tanques, cargaderos, etc., que sean asimilables al concepto de edificio y no al de máquinas, aparatos o artefactos.
- Las obras de urbanización y de mejora y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos.

### Tipificación de las construcciones

Con el fin de posibilitar la realización de valoraciones masivas, las construcciones se clasifican de acuerdo con el cuadro al que se refiere la norma 20 de las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles urbanos<sup>2</sup> (NNTT).

Conforme a dicha norma cada construcción se tipifica con arreglo a su: uso, clase, modalidad y categoría.

- Tipologías constructivas del cuadro de la Norma 20

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS		
USO	CLASE	MODALIDAD
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA
	1.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES de CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA
		1.2.2 EN LÍNEA O MANZANA CERRADA
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA
1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	
	1.3.2 ANEXOS	
2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA
		2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS
		2.1.3 ALMACENAMIENTO
	2.2 GARAJES Y APARCAMIENTOS	2.2.1 GARAJES
		2.2.2 APARCAMIENTOS
	2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO
2.3.2 ESTACIONES		
3 OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MÚLTIPLES
		3.1.2 OFICINAS UNITARIAS
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS
		3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA
	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO
		3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO
4 4.1 COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	
	4.1.2 GALERÍAS COMERCIALES	

<sup>1</sup> Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

<sup>2</sup> Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.



TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS		
USO	CLASE	MODALIDAD
COMERCIAL	4.2 COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA 4.2.2 EN VARIAS PLANTAS
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS 4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS
5 DEPORTES	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS 5.1.2 PISCINAS
	5.2 DESCUBIERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS 5.2.2 PISCINAS
	5.3 AUXILIARES	5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCIÓN, etc.
	5.4 ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	5.4.1 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS 5.4.2 HIPÓDROMOS, CANÓDROMOS, VELÓDROMOS, etc.
6 ESPECTÁCULOS	6.1 VARIOS	6.1.1 CUBIERTOS 6.1.2 DESCUBIERTOS
	6.2 BARES MUSICALES SALAS DE FIESTAS DISCOTECAS	6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO 6.2.2 UNIDO A OTROS USOS
	6.3 CINES Y TEATROS	6.3.1 CINES 6.3.2 TEATROS
7 OCIO Y HOSTELERÍA	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELES 7.1.2 APARTHOTELES, BUNGALOWS
	7.2 SIN RESIDENCIA	7.2.1 RESTAURANTES 7.2.2 BARES Y CAFETERÍAS
	7.3 EXPOSICIONES Y REUNIONES	7.3.1 CASINOS Y CLUBS SOCIALES 7.3.2 EXPOSICIONES Y CONGRESOS
8 SANIDAD Y BENEFICENCIA	8.1 SANITARIOS CON CAMAS	8.1.1 SANATORIOS Y CLÍNICAS 8.1.2 HOSPITALES
	8.2 SANITARIOS VARIOS	8.2.1 AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS 8.2.2 BALNEARIOS, CASAS DE BAÑOS
	8.3 BENÉFICOS Y ASISTENCIA	8.3.1 CON RESIDENCIA (Asilos, Residencias, etc.) 8.3.2 SIN RESIDENCIA (Comedores, Clubs, Guarderías, etc.)
9 CULTURALES Y RELIGIOSOS	9.1 CULTURALES CON RESIDENCIA	9.1.1 INTERNADOS 9.1.2 COLEGIOS MAYORES
	9.2 CULTURALES SIN RESIDENCIA	9.2.1 FACULTADES, COLEGIOS, ESCUELAS 9.2.2 BIBLIOTECAS Y MUSEOS
	9.3 RELIGIOSOS	9.3.1 CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES 9.3.2 IGLESIAS Y CAPILLAS
10 EDIFICIOS SINGULARES	10.1 HISTÓRICO -ARTÍSTICO	10.1.1 MONUMENTALES 10.1.2 AMBIENTALES O TÍPICOS
	10.2 DE carácter OFICIAL	10.2.1 ADMINISTRATIVOS 10.2.2 REPRESENTATIVOS
	10.3 DE CARÁCTER ESPECIAL	10.3.1 PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS
		10.3.2 OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR
		10.3.3 CAMPINGS
		10.3.4 CAMPOS DE GOLF
		10.3.5 JARDINERÍA
		10.3.6 SILOS Y DEPÓSITOS PARA SÓLIDOS (M3)
10.3.7 DEPÓSITOS LÍQUIDOS (M3)		
10.3.8 DEPÓSITOS GASES (M3)		

- El cuadro establece 9 categorías, de la categoría 1 a la 9

### Fecha de construcción.

Fecha de finalización de la construcción que consta en la base de datos catastral.

En el supuesto de rehabilitación integral de una construcción, la fecha de finalización de dicha rehabilitación tiene la consideración de fecha de construcción.



## **Cartografía catastral**

Es la base geométrica del Catastro Inmobiliario y se elabora por la Dirección General del Catastro. Dicha cartografía catastral constituye la base para la georreferenciación de los bienes inmuebles.

Define, entre otras características, la forma, dimensiones y situación de los diferentes bienes inmuebles susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario, cualquiera que sea el uso o actividad a que estén dedicados, constituyendo en su conjunto el soporte gráfico de este.

En particular, dicha cartografía contiene las parcelas o porciones de suelo que delimitan los bienes inmuebles, así como las construcciones emplazadas en ellas.

La cartografía catastral tiene el carácter de temática, por cuanto incorpora la información adicional específica, y se obtiene a partir de la cartografía básica realizada de acuerdo con una norma establecida por la Administración General del Estado mediante procesos directos de medición y observación de la superficie terrestre.

## **5. TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN**

De acuerdo con los objetivos marcados, la información mostrada en cada mapa se obtiene a partir del tratamiento de cada una de las variables descritas, de acuerdo con los siguientes criterios:

### **1. USO DE TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA PREDOMINANTE**

En cada parcela, se asigna el uso de la tipología constructiva del local de mayor superficie, según el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones de las NNTT.

De acuerdo con dicha norma, los posibles usos son:

- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL
- OFICINAS
- COMERCIAL
- DEPORTES
- ESPECTÁCULOS
- OCIO HOSTELERÍA
- SANIDAD Y BENEFICENCIA
- CULTURALES Y RELIGIOSOS
- EDIFICIOS SINGULARES



## 2. USO DE TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA PREDOMINANTE EN BAJA PLANTA

En cada parcela, se asigna el uso de la tipología constructiva del local de mayor superficie situado en planta baja, según el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones de las NNTT.

De acuerdo con dicha norma, los posibles usos son los incluidos en el apartado anterior.

## 3. CLASE DE TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA PREDOMINANTE

En cada parcela, se consideran el uso y clase (dos primeros dígitos) de la tipología constructiva del local que tenga mayor superficie. Se le asigna a la parcela la clase asociada a dicha tipología, según el Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones de las NNTT.

De acuerdo con dicha norma, las posibles clases de tipología para cada uso son:

### RESIDENCIAL

- Viviendas colectivas de carácter urbano
- Viviendas unifamiliares de carácter urbano
- Edificación rural

### INDUSTRIAL

- Naves de fabricación y almacenamiento
- Garajes y aparcamientos
- Servicios de transportes

### OFICINAS

- Edificio exclusivo
- Edificio mixto
- Banca y Seguros

### COMERCIAL

- Comercios en edificio exclusivo
- Mercado y supermercados

### DEPORTIVO

- Cubiertos
- Descubiertos
- Auxiliares
- Espectáculos deportivos

### ESPECTÁCULOS

- Varios
- Bares Musicales, Salas de fiestas y discotecas
- Cines y teatros



#### OCIO Y HOSTELERÍA

- Con residencia
- Sin residencia
- Exposiciones y reuniones

#### SANIDAD Y BENEFICENCIA

- Sanitarios con camas
- Sanitarios varios
- Beneficios y asistencia

#### CULTURALES Y RELIGIOSOS

- Culturales sin residencia
- Culturales con residencia
- Religiosos

#### EDIFICIOS SINGULARES

- Histórico Artísticos
- De carácter oficial
- De carácter especial

### **4. CATEGORÍA MEDIA PREDOMINANTE**

Se determina la media de las categorías asignadas a los locales constructivos de las edificaciones de las parcelas construidas, ponderándola por la superficie de los locales.

El resultado se clasifica de acuerdo a las siguientes categorías constructivas:

- MUY ALTA
- ALTA
- MEDIA
- SENCILLA
- BAJA.

### **5. FECHA DE CONSTRUCCIÓN O REFORMA INTEGRAL**

En cada parcela, se determina la tipología constructiva del local que tenga mayor superficie. Si hubiera varios locales, se toma la fecha de construcción más antigua teniendo en cuenta las reformas y rehabilitaciones.

Los resultados se categorizan de acuerdo a los siguientes rangos de antigüedad:

- Anterior a 1901
- 1901 a 1920
- 1921 a 1940
- 1941 a 1960
- 1961 a 1980
- 1981 a 2000
- 2001 a 2015
- Posterior a 2015



## 6. DIFUSIÓN

En el portal de la Dirección General del Catastro [www.catastro.minhfp.es](http://www.catastro.minhfp.es), en el apartado de **estadísticas** se publican las estadísticas catastrales, así como las estadísticas tributarias del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Entre las estadísticas anuales del catastro urbano, se pueden consultar los mapas temáticos.

Los datos se reflejan sobre la cartografía catastral a nivel de parcela con un código de colores específico para cada uno de los mapas temáticos. En la visualización se incluye la leyenda correspondiente.