A ESTRUTURA DA PROPIEDADE

ANÁLISE DO PARCELARIO

A estrutura parcelaria do Casco Vello de Cariño é o resultado das condicionantes da súa orixe, a súa evolución histórica e as pegadas do territorio. Trátase, con carácter xeral, dun tecido que conserva a súa morfoloxía orixinaria en moi grande medida, con apenas alteracións puntuais das parcelas de nova creación, derivadas en moitos casos de subdivisión interna de pezas maiores (mesmo construídas) e agregacións puntuais para a construción de novas edificacións contemporáneas.

Parcelario sobre ortoimaxe do PNOA 2017
Fte: IGN. Dirección General del Catastro

Dentro do conxunto afectado polo presente plan, podemos diferenciar entre os tecidos do sistema central de rúas paralelas que van do Campo cara a rúa Fraga Iribarne e aqueles tecidos que medraron a carón das vías de comunicación que do espazo central dimanaban nas diferentes direccións.

Nesta banda central, completamente colmatada, as parcelas aséntanse en ringleira, con anchos medios e pouca profundidade, xerando cuarteiróns alongados e estreitos, tanto que en ocasións as edificacións son pasantes. É por isto que en todo esta área central, non existe a penas espazo baleiro privado, polo que a meirande parte das edificacións contan con ata tres muros medianeiros.

Parcelario sobre ortoimaxe do PNOA 2017
Fte: IGN. Dirección General del Catastro.

Nos ámbitos situados a norte e leste do central, como resultado dos crecementos lineais, aparecen parcelas longas e estreitas que dan lugar a cuarteiróns de gran dimensión tanto en lonxitude como en superficie.

As parcelas están ocupadas por edificación na práctica totalidade, contando en parte delas con espazos baleiros na traseira. Estes espazos deron lugar en moitos casos a expansións, polo que algunhas das parcelas foron colmatadas.

Así mesmo, debido a distancia entre os eixes dos diferentes lineais, en especial entre Campo e Centeás, tiveron lugar procesos de densificación do cuarteirón, aproveitando camiños, corgas, e venelas para redefinir e ocupar o espazo interior, abríndose vías de certa importancia, como as Travesías de Centeás, de Crecente Veiga ou as de Campo; servindo a día de hoxe de soporte a numerosas vivendas.

A dureza do medio e posiblemente a necesidade de manter libres os espazos ao oeste da área central, favoreceu un asentamento moi denso, cunha enorme atomización da propiedade, dando lugar a parcelas de tamaño realmente reducido, sendo case o 80% inferior a 100 m^2 e co 45% mesmo por baixo dos 50 m^2.

Trátase dunha situación tan extrema que atopamos preto de medio centenar de parcelas con 25 m^2 ou menos, contando ao redor da metade das mesmas cun inmoble de uso residencial.

A distribución dos tamaños de parcela reflite con certa claridade os ámbitos comentados, o como os procesos de xénese de cada un dos tecidos manteñen unha importante prevalecencia na estrutura actual da propiedade.

CADRO Nº 7.1. TAMAÑOS DO PARCELARIO EN %.

Área m^2	**%**
<25	6,82
25<x<50	37,42
50<x<100	34,45
100<x<250	18,71
250<x<500	1,98
>500	0,62
Total xeral	**100,00**

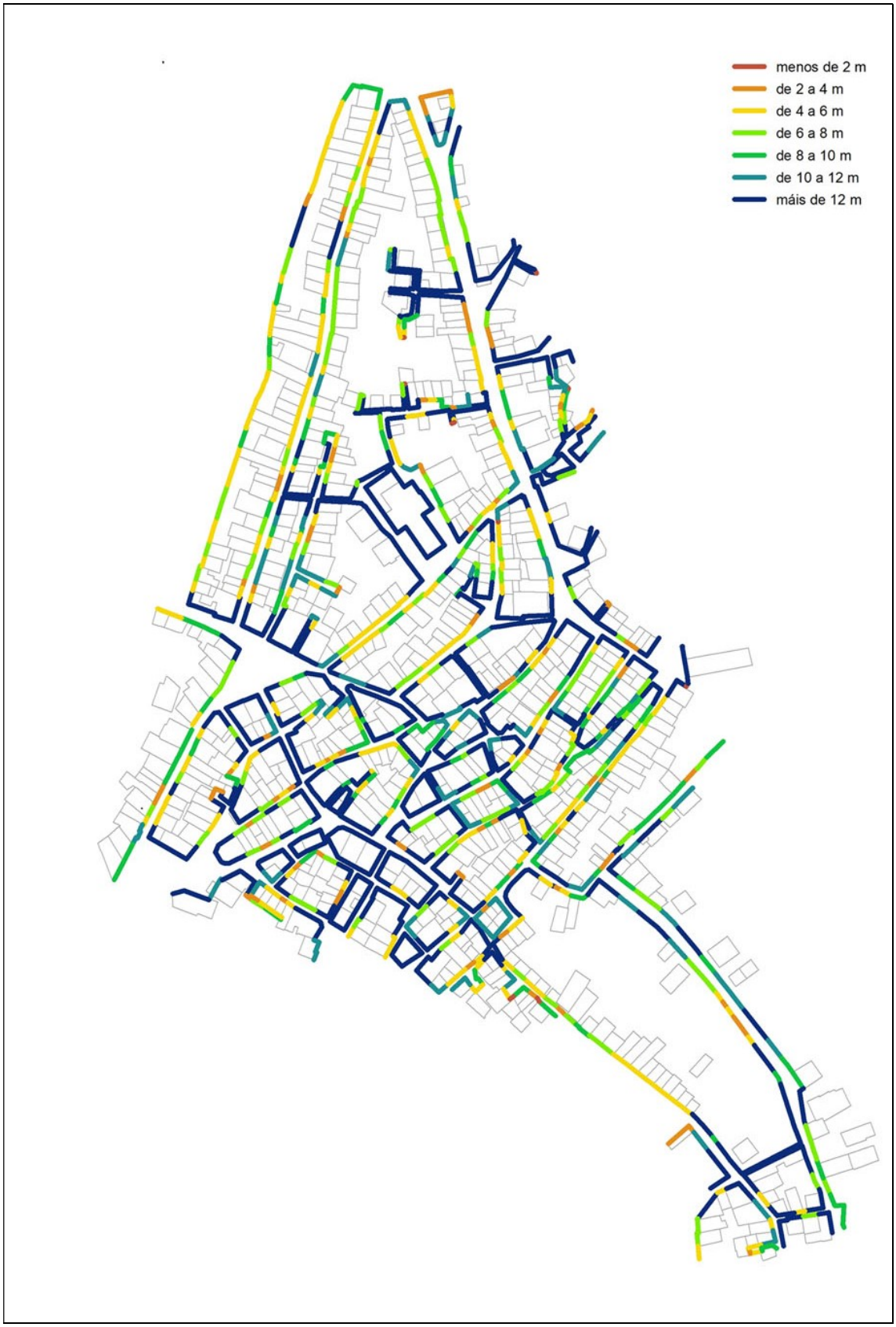
Elaboración propia. Fte: Catastro.

Alén do tamaño, tense tamén analizado a fronte de parcela, entendida como un dos parámetros determinantes da mesma, arroxando tamén datos de importancia.

No conxunto da área delimitada dentro do Plan Especial, a fronte media cara a rúa é de 9,28 m, o que puidera parecer bastante xeneroso, máis se atendemos pormenorizadamente aos datos, veremos que o 75% das parcelas teñen unha fronte inferior as 12 m e mesmo un 36% do total teñen frontes inferiores aos 6 m, o que deixa espazos interiores por baixo dos 5 m nun terzo das edificacións do conxunto.

Ao respecto da fronte cabería facer unha subdivisión do espazo, alternativa á xa comentada, posto que como se pode ver na imaxe que acompaña, a meirande parte das edificacións con máis de 12 m de fachada concéntrase na parte baixa do espazo central, dándonos pistas tamén sobre a estrutura socioeconómica de partida, en contraposición a anchos de parcela moi variable e maioritariamente inferiores no resto do ámbito do Plan, salvo contadas excepcións, como a do Pósito ou as propiedades da Igrexa na contorna do templo de San Bartolomé.

Estrutura da propiedade segundo a súa superficie
Fte. Dirección General del Catastro. Elaboración propia



Parcelas segundo dimensión da súa fronte
Fte. Dirección General del Catastro. Elaboración propia

OS VALORES INMOBILIARIOS NO ÁMBITO DO PLAN

Na análise dos valores inmobiliarios, tómase como referencia a Orde do 29 de Decembro de 2014 da Consellería de Facenda, coas súas actualizacións, que desenvolve o medio de comprobación de valores de prezos medios de mercado na Comunidade Autónoma.

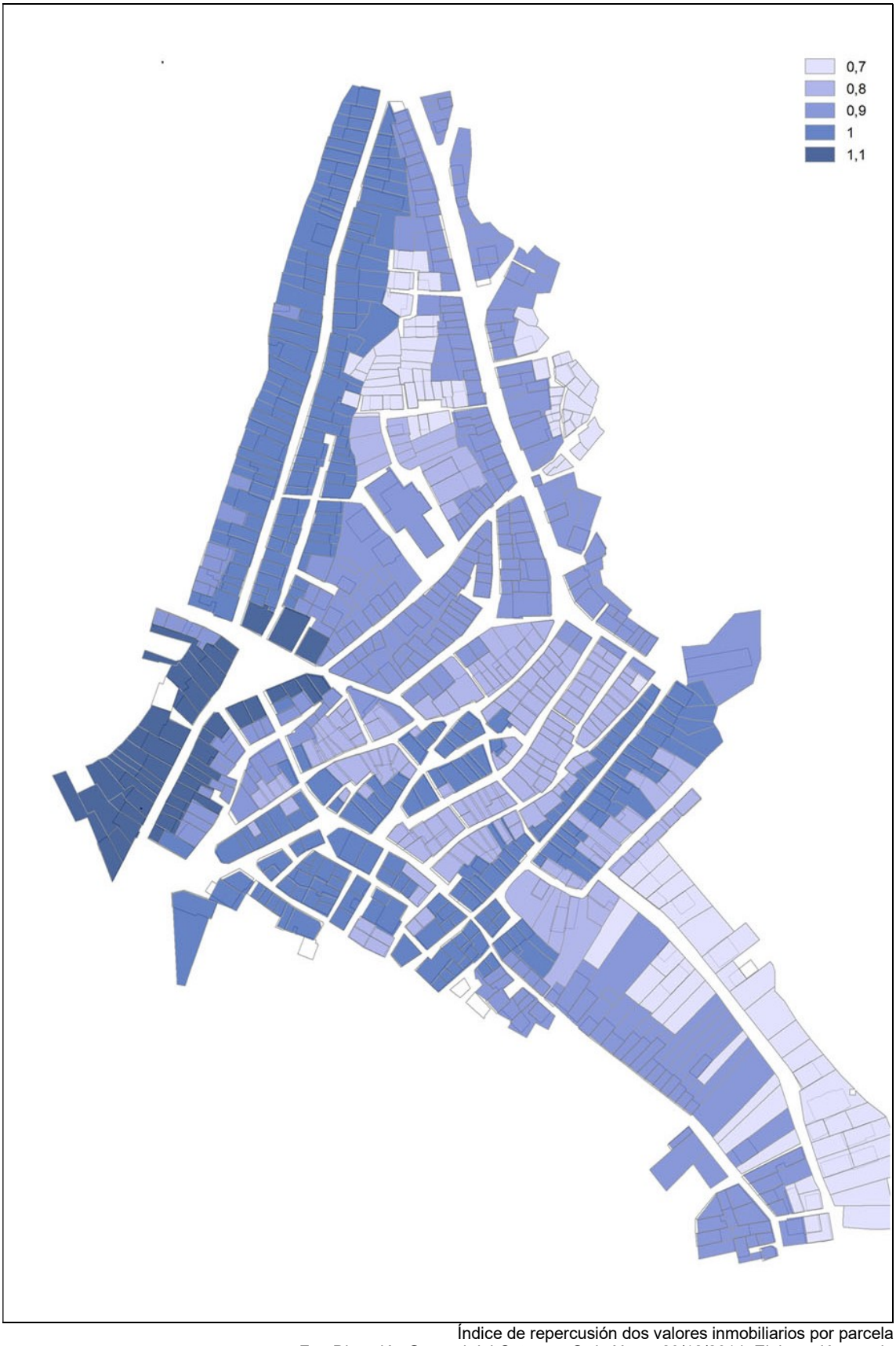
A orde presenta unha elaboración complexa na que se teñen en conta os custos fundamentais: solo, construción e gastos/beneficios de promoción establecendo valores medios para os usos máis comúns, os característicos dominantes, vivenda e industrial.

Así, precísanse índices particulares para o usos propios de vivenda, oficina e comercial, recollendo matices intrazonais que reflictan a repercusión da tipoloxía edificatoria, a calidade residencial ou a situación, servindo para aproximar os valores medios establecidos para o conxunto de Cariño.

Excepcionalmente no caso do ámbito delimitado polo Plan Especial, o índice de repercusión para os tres usos característicos é uniforme zona a zona, polo que se presenta un único plano que o reflite.

Da análise da súa distribución podemos entrever que a relación co resto da Vila é determinante nos valores do solo, mesmo por riba da relación visual directa co mar, destacando os espazo entre as prazas da Mariña e da Pulida e as rúas Centeás e San Bartolomé, a primeira delas como prolongación natural do espazo de maior centralidade e a segunda como o eixe mellor comunicado coa parte baixa da Vila.

Índice de repercusión dos valores inmobiliarios por rúa
Fte. Dirección General del Catastro. Orde Xunta 29/12/2014. Elaboración propia



Índice de repercusión dos valores inmobiliarios por parcela
Fte. Dirección General del Catastro. Orde Xunta 29/12/2014. Elaboración propia

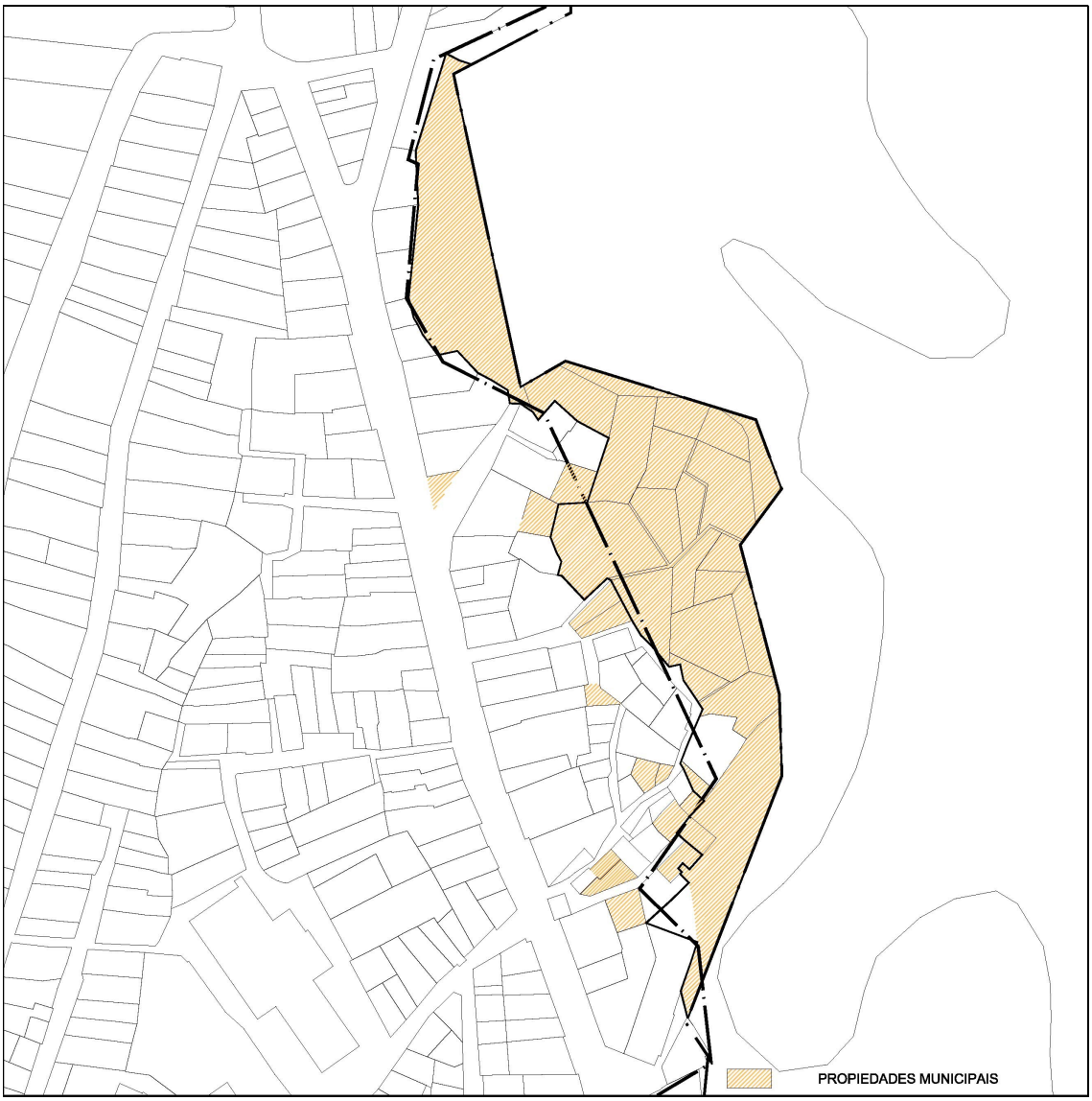
AS PROPIEDADES PÚBLICAS E INSTITUCIONAIS

A pesares de tratarse do cerme do asentamento do Cariño moderno, o casco non conta cun número relevante de propiedades públicas ou institucionais, en boa parte debido á oportunidade que supuxo o recheo da fronte marítima e a pouco historia moderna coa que conta a institución municipal.

É por isto que pese a ser un eixe de traballo importante nos procesos de xestión e activación dos cascos históricos, non xogará un papel importante no futuro inmediato, polo que non cómpre facer unha análise pormenorizada dos inmobles es solares adscritos a institucións públicas ou privadas.

Dito isto, si existe un parcelario miúdo, de titularidade municipal, no límite leste do Casco Vello -entre este e o cantil-, que conforma actualmente un conxunto de pequenas hortas vinculadas aos usos residenciais contiguos e que supoñen unha oportunidade de cara á formalización dun parque nesta zona dos Atallos. Ocupan unha superficie aproximada de 4.000 metros cadrados.

Deste xeito o encontro da trama urbana co cantil, pese á súa relación complexa, configúrase hoxe en día como un espazo de oportunidade a valorar, tanto a través da permeabilidade do espazo do castro, como no mantemento da estrutura territorial agraria característica nos Atallos, e máis aló coa relación co actual cemiterio.



Parcelas de titularidade municipal na zona dos Atallos
Fte. Servizos técnicos municipais. Elaboración propia

O RÉXIME DE PROPIEDADE DA EDIFICACIÓN

A análise do réxime de propiedade realizouse sobre o conxunto dos edificios que compoñen o casarío, distinguindo entre os edificios anteriores ao 1960 e os edificios novos. O dato obtívose de enquisas directas para máis da metade dos edificios que compoñen o casco, polo que se considera máis que suficiente para facer extensivos os datos a un comportamento xeral do global do ámbito.

No conxunto do ámbito, o réxime de propiedade dominante é o de Única Persoa Física, sendo o réxime do 89,69% dos edificios dos que se dispón de información, cuestión de grande importancia á hora da posta en marcha de accións rehabilitadoras, posto que dito réxime facilita tanto a xestión como a propia execución das mesmas.

Respecto ao resto de formas de propiedade a tenza Única en Indiviso, cun 6,70% do total, e á única que destaca do conxunto, tendo especial impacto no edificios anteriores ao ano 60, onde representa algo máis do 8% do total.

CADRO Nº 7.2. RÉXIME DE PROPIEDADE E IDADE DOS EDIFICIOS.

TENZA E IDADE DOS EDIFICIOS	% de edificios antigos	% de edificios novos	% total
Comunidade de propietarios	0	3,73	1,55
Institución	0,88	1,24	1,03
Pública	0,44	0,00	0,26
Única en indiviso	8,37	4,35	6,70
Única en sociedade privada	0,88	0,62	0,77
Única persoa física	89,43	90,06	89,69
Total	**100**	100	**100**

Fte.: Elaboración Propia.

No que respecta ao tipo de edificación, se atendemos á distribución de tipos das edificacións residenciais en función da antigüidade, vemos como loxicamente, a maior presenza de edificacións colectivas dáse entre os edificios posteriores ao ano 60, aínda que en todo caso con valores moi baixos, menos dun 9% nos novos e apenas un 1,7% nos anteriores ao ano 60.

CADRO Nº 7.3. TIPO E IDADE DOS EDIFICIOS.

TIPO EDIFICIOS	% de unifamiliares	% de colectivos	Total
Edificios antigos	98,27	1,73	100,00
Edificios novos	91,41	8,59	100,00
Total de edificios	95,61	4,39	100,00

Fte: Elaboración Propia.

En termos xerais vemos como a vivenda unifamiliar e absolutamente dominante, con máis do 95% do total, o que unido a unha tenza maioritariamente de Persoa Única, configura unha realidade bastante homoxénea sobre a que plantear estratexias de rehabilitación.

Réxime de propiedade

Fte. Traballo de campo. Elaboración propia