

9.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS.

Para hablar de estos aspectos, en primer lugar se presenta un glosario de los términos que van a ser utilizados en la descripción de edificios y viviendas, tomando como fuente el Censo Oficial de Población y Viviendas de 2001 (INE).

GLOSARIO DE TÉRMINOS (Censo Oficial de Población y Viviendas 2001. INE)	
CONCEPTO	DEFINICIÓN
<i>Conceptos relacionados con EDIFICIOS</i>	
Edificio	Es toda construcción permanente, separada e independiente, concebida para ser utilizada como vivienda o para servir a fines agrarios, industriales, para la prestación de servicios o, en general, para el desarrollo de una actividad. No se censan los edificios dedicados en exclusiva a actividad agraria.
Edificio sólo con una vivienda familiar	Consta únicamente de una vivienda familiar: habitación o conjunto de habitaciones y sus dependencias que, por la forma en que ha sido construida, reconstruida o transformada, está destinada a ser habitada por una o varias personas, y en la fecha censal no se utilizan totalmente para otros fines.
Edificios principalmente con viviendas familiares compartido con locales	Consta de más de una vivienda familiar: habitación o conjunto de habitaciones y sus dependencias que, por la forma en que ha sido construida, reconstruida o transformada, está destinada a ser habitada por una o varias personas, y en la fecha censal no se utilizan totalmente para otros fines.
Edificios principalmente con vivienda colectiva	Ocupados en su mayor parte por una vivienda colectiva (véase Tipología), se trata de una vivienda destinada a ser habitada por un grupo de personas que no constituyen familia, sometidas a una autoridad o régimen común, o unidas por objetivos o intereses personales comunes. Tipología de vivienda colectiva: <ul style="list-style-type: none"> - Hotel, albergue, pensión. - Convento, cuartel, prisión. - Instituciones de enseñanza, internados de enseñanzas medias, academias militares. Hospitales en general, instituciones para discapacitados, marginados.
Edificios principalmente con locales compartidos con alguna vivienda	Constan de varios locales (recintos estructuralmente separados e independientes que no están exclusivamente dedicados a vivienda familiar y en los que se llevan o se pueden llevar a cabo actividades económicas dependientes de una empresa o institución) y una o varias viviendas (habitación o conjunto de habitaciones y sus dependencias que, por la forma en que han sido construidas, reconstruidas o transformadas, están destinadas a ser habitadas por una o varias personas, y en la fecha censal no se utilizan totalmente para otros fines), en menor número que los locales.
Estado del edificio	Clasificación de los estados en que se puede encontrar un edificio. Categorías: <ul style="list-style-type: none"> - Ruinoso: Cuando el edificio se encuentra en alguna de las siguientes situaciones: se encuentra apuntalado, se está tramitando la declaración oficial de ruina o existe

GLOSARIO DE TÉRMINOS (Censo Oficial de Población y Viviendas 2001. INE)	
CONCEPTO	DEFINICIÓN
	<p>declaración oficial de ruina. Solamente se han censado edificios en estado ruinoso si estaban habitados o tenían algún local activo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Malo: Cuando el edificio se encuentra en una o varias de las siguientes situaciones: existen grietas acusadas o abombamientos en alguna de sus fachadas, hay hundimientos o falta de horizontalidad en techos o suelos o se aprecia que ha cedido la sustentación del edificio (por ejemplo porque los peldaños de la escalera presentan una inclinación sospechosa). - Deficiente: Cuando el edificio presenta alguna de las circunstancias siguientes: tiene las bajadas de lluvia o la evacuación de aguas residuales en mal estado, hay humedades en la parte baja del edificio o tiene filtraciones en los tejados o cubiertas. - Bueno: Cuando el edificio no presenta ninguna de las circunstancias indicadas para los estados ruinoso, malo y deficiente. - No Aplicable en: Alojamientos y edificios no destinados principalmente a viviendas.
Clase de propietario	<p>Clasificación de los tipos de propietario del edificio. Con valores:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Persona</i>: Se considera que un edificio pertenece a una persona física tanto si su propietario es una persona única como si pertenece pro indiviso a varias, independientemente de la finalidad a que se destine el edificio, - <i>Comunidad</i>: Se entiende por comunidad de propietarios a todo régimen de propiedad horizontal del edificio, incluyendo el régimen de acceso a la propiedad. Esta rúbrica comprende no sólo los edificios propiedad de una comunidad de propietarios propiamente dicha, sino también los edificios de dos o más viviendas familiares, colectivas y/o locales, poseídos por varios propietarios cualesquiera que sean éstos (particulares, entidades públicas o privadas, o sociedades), - <i>Sociedad</i>: Se considera sociedad a la entidad privada que produce bienes o servicios con finalidad lucrativa (Banco, Inmobiliaria, Compañía de Seguros, etc.), cualquiera que sea la forma jurídica. Esta categoría también engloba a las instituciones privadas sin fines de lucro, - <i>Organismo público</i>: Se considera Organismo Público: la Administración del Estado, las Comunidades Autónomas, la Administración Local, los Organismos Autónomos (de carácter administrativo, comercial e industrial), y las empresas públicas (total o mayoritariamente, propiedad del Estado, las Comunidades Autónomas o las Corporaciones Locales). Significado de la categoría '<i>No Aplicable</i>': Alojamientos y edificios no destinados principalmente a viviendas.

GLOSARIO DE TÉRMINOS (Censo Oficial de Población y Viviendas 2001. INE)	
CONCEPTO	DEFINICIÓN
Plantas sobre rasante	Clasificación del número de plantas sobre rasante que existe en un edificio. Se considera que una planta es sobre rasante cuando todo su pavimento inferior se encuentra por encima de la altura que determina la acera o el terreno. Con valores: 1-3 plantas, 4 plantas, 5 plantas, 6 plantas, 7 o más plantas. En edificios que son Alojamientos no es aplicable.
Conceptos relacionados con VIVIENDAS	
Vivienda	Es todo recinto estructuralmente separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas, y no está totalmente destinado a otros usos, y aquellos otros que no cumpliendo las condiciones anteriores están efectiva y realmente habitados
Vivienda desocupada	Una vivienda familiar se considera desocupada o vacía cuando no es la residencia habitual de ninguna persona ni es utilizada de forma estacional, periódica o esporádica por nadie. Se trata de viviendas deshabitadas.
Vivienda familiar	Es toda habitación o conjunto de habitaciones y sus dependencias que ocupan un edificio o una parte estructuralmente separada del mismo y que, por la forma en que han sido construidas, reconstruidas o transformadas, están destinadas a ser habitadas por una o varias personas, y en la fecha censal no se utilizan totalmente para otros fines.
Vivienda familiar convencional	Es una vivienda familiar que cumple todos los requisitos para ser habitada, y en la fecha censal no se utiliza totalmente para otros fines.
Vivienda principal	Una vivienda familiar se considera principal cuando es utilizada toda o la mayor parte del año como residencia habitual de una o más personas.
Vivienda secundaria	Una vivienda familiar se considera secundaria cuando es utilizada solamente parte del año, de forma estacional, periódica o esporádica (mínimo de 15 días a lo largo del año) y no constituye residencia habitual de una o varias personas. Residencia habitual:
Superficie útil de las viviendas	Clasificación por intervalos de la superficie útil de la vivienda, medida en el interior de los muros exteriores de la vivienda, no comprendiendo los sótanos, desvanes, trasteros y buhardillas no habitables. Tampoco se incluyen las terrazas abiertas ni los jardines. Con valores: Hasta 30 m ² , 31 a 45 m ² , 46 a 60 m ² , 61 a 75 m ² ,..., Más de 180m ² .
Régimen de tenencia de la vivienda	Clasificación del régimen de tenencia de la vivienda, que es el concepto por el cual se disfruta la ocupación de la vivienda. Tipologías: - <i>En propiedad por compra totalmente pagada</i> : Una vivienda se considera en propiedad cuando lo es de alguna de las personas que la ocupan. Por extensión cuando el titular ha fallecido, emigrado, etc. Se puede considerar propietarios a aquellos que, no siendo aún titulares legales de la vivienda, lo son de modo natural por vía de transmisión, herencia u otra modalidad.

GLOSARIO DE TÉRMINOS (Censo Oficial de Población y Viviendas 2001. INE)	
CONCEPTO	DEFINICIÓN
	<ul style="list-style-type: none"> - <i>En propiedad por compra con pagos pendientes (hipotecas, etc.):</i> Se considera que la vivienda tiene pagos pendientes cuando existe un compromiso, escrito o verbal, de efectuar pagos aplazados por la adquisición de la misma (por ejemplo, préstamos hipotecarios o de cualquier otra índole ligados a la adquisición de la vivienda). - <i>En propiedad por herencia:</i> Se contempla esta forma de acceso a la propiedad con independencia de que la vivienda pueda tener sobre sí cualquier tipo de gravamen. - <i>En alquiler:</i> Una vivienda se considera en alquiler cuando, estando ocupada por los miembros de un hogar, alguno de sus componentes satisface por su uso una cantidad anual o mensual, en metálico o en especie, e independientemente de que medie contrato o no. El hecho de que esté alquilado con o sin muebles deberá constar en el contrato o declararse por algún otro medio. - <i>Cedida gratis o a bajo precio por otro hogar, la empresa...:</i> Una vivienda es facilitada gratuita o semigratuitamente por el patrono, organismo o empresa donde trabaja alguno de los miembros del hogar, cuando lo es en virtud de contrato de empleo, aún cuando dicho miembro haya fallecido, esté jubilado o no trabaje actualmente para dicho patrono, organismo o empresa, siempre y cuando la vivienda siga perteneciendo al mismo. También se incluyen en esta rúbrica las viviendas familiares cuyo uso es facilitado como remuneración en especie. Una vivienda es facilitada gratuitamente o semigratuitamente por otras personas o instituciones cuando, sin ser la vivienda propiedad de ninguno de los ocupantes ni estar en régimen de alquiler, no existe contraprestación alguna por el uso de la vivienda o bien la contraprestación está fijada, de forma voluntaria por el propietario de la vivienda, por debajo del precio de alquiler del mercado. No se consideran aquí, por tanto, los alquileres de renta antigua cuyo precio está también, aunque no voluntariamente, por debajo de su valor. - <i>Otra forma:</i> Una vivienda se tiene en otra forma si su régimen de tenencia no se ajusta a ninguna de las modalidades siguientes: en propiedad, en alquiler o cedida gratis.
Otros conceptos	
Local	<p>Se considera local a todo recinto estructuralmente separado e independiente que no está exclusivamente dedicado a vivienda familiar y en el que se llevan o se pueden llevar a cabo actividades económicas dependientes de una empresa o institución. El recinto debe estar situado en un edificio, ocupándolo total o parcialmente.</p> <p>Clasificación por actividad de los locales existentes en las viviendas. Con valores: Activo, Inactivo.</p>

Una vez expuesto el glosario, cabe señalar que la caracterización de los edificios de un territorio aporta considerable información sobre la configuración urbana general. Según

los datos reflejados en la Tabla 118, en la comarca un 79,8% del total de edificios destinados principalmente a vivienda son unifamiliares, seguido por un 17,7% de edificios con varias viviendas familiares. Únicamente 546 edificios combinan viviendas familiares y locales, lo que equivale a un 2,4%. Esto da muestra del marcado perfil residencial de la comarca.

Tipología de edificio	N °	Porcentaje
Sólo con una vivienda familiar	18.387	79,8%
Sólo con varias viviendas familiares	4.076	17,7%
Principalmente con viviendas familiares compartido con locales	546	2,4%
Principalmente con vivienda colectiva (convento, cuartel, prisión...)	14	0,1%
Principalmente con vivienda colectiva: hospitales en general, instituciones para discapacitados, marginados...	4	0,0%
Total de edificios destinados principalmente a vivienda	23.027	100,0%

Fuente: Censo Oficial de Población y Viviendas 2001 (INE) y elaboración propia.

189

En segundo lugar, esta información puede completarse prestando atención a la altura media de los edificios destinados principalmente a vivienda de la comarca. El 50,7% tiene una única planta sobre rasante, y un 46,2% alcanza las dos plantas. Estos dos porcentajes, que son los mayoritarios, suponen un 96,9%. Es decir, en la comarca la inmensa mayoría de los edificios no superan las dos alturas, y esto guarda una clara relación con el perfil unifamiliar mayoritario de los edificios, hecho señalado en la tabla anterior.

Plantas sobre rasante	N °	Porcentaje
1	11.684	50,7%
2	10.645	46,2%
3	520	2,3%
4	125	0,5%
5	41	0,2%
6	10	0,0%
7	1	0,0%
10 ó más	1	0,0%
TOTAL edificios destinados principalmente a vivienda	23.027	100,0%

Fuente: Censo Oficial de Población y Viviendas 2001 (INE) y elaboración propia.

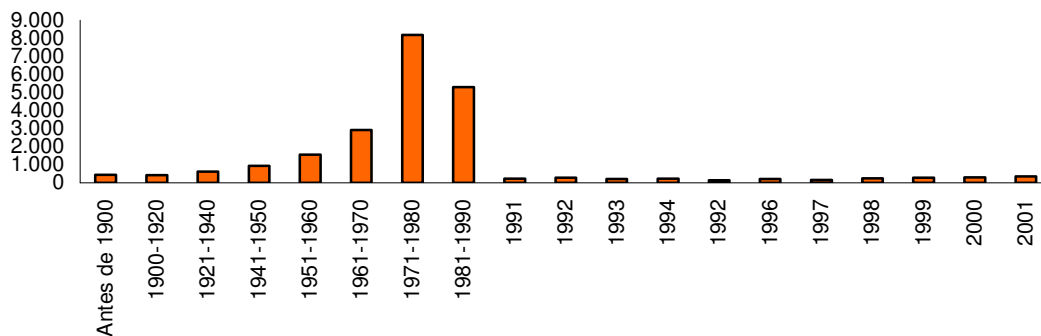
Pasando a otro aspecto importante en cuanto a conservación, como puede ser la fecha de construcción de los edificios en la comarca, la categoría más frecuente son los edificios creados en la década de los años 70 (35,6% del total). Después de este grupo están los edificios de la década de los 80, con otro 23%. En general, los edificios de la comarca están concentrados en los períodos más recientes. El conjunto de edificios con construcción previa a 1951 alcanza un 10,4%.

Fecha	Nº	%
Antes de 1900	447	1,9%
1900-1920	423	1,8%
1921-1940	619	2,7%
1941-1950	930	4,0%
1951-1960	1.556	6,8%
1961-1970	2.915	12,7%
1971-1980	8.194	35,6%
1981-1990	5.293	23,0%
1991-2001	2.650	11,5%
Total	23.027	100,0%

Fuente: Censo Oficial de Población y Viviendas 2001 (INE) y elaboración propia.

190

Gráfico 57. Evolución del número de edificios según su año de construcción



Fuente: Tabla 119 y Tabla 120.

Si analizamos separadamente los edificios construidos entre 1991 y 2001, vemos que dentro de ese grupo la categoría más frecuente es el año 2001 (13,4%) con 356 edificios, seguidos por el año inmediatamente anterior, con el 11,2%.

Tabla 121. Construcción de edificios en la comarca para la última década (1991-2001)

<i>Año</i>	<i>Nº de edificios construidos</i>	<i>% sobre total década</i>
1991	233	8,8
1992	276	10,4
1993	206	7,8
1994	230	8,7
1995	150	5,7
1996	208	7,8
1997	164	6,2
1998	251	9,5
1999	280	10,6
2000	296	11,2
2001	356	13,4
Total década 1991-2001	2.650	100,0

Fuente: Censo Oficial de Población y Viviendas 2001 (INE) y elaboración propia.

191

Por otro lado, puede relacionarse el año de construcción de los edificios de la comarca con su estado de conservación, según lo constatado en el propio Censo. El 91% de estos edificios tienen un estado bueno, seguido a mucha distancia de aquellos que están en situación deficiente (6,5%). No obstante, en términos absolutos, la comarca reúne 2.067 edificios que necesitarían una reforma, ya sea porque su estado es ruinoso, malo o deficiente.

Tabla 122. Estado de los edificios de la comarca destinados principalmente a vivienda.

<i>Estado del edificio</i>	<i>Ruinoso</i>	<i>Malo</i>	<i>Deficiente</i>	<i>Bueno</i>	<i>Total</i>
Totales absolutos	196	369	1.502	20.960	23.027
Porcentajes	0,9%	1,6%	6,5%	91,0%	100,0%

Fuente: Censo Oficial de Población y Viviendas 2001 (INE) y elaboración propia.

Tal y como hemos comentado, un 79,8% de los edificios destinados principalmente a vivienda son unifamiliares. Por tanto, es también normal que la titularidad de la mayoría

de estos edificios recaiga en una sola persona, en este caso ese porcentaje llega al 79,8%, lo que da idea también sobre los altos niveles de concentración de la propiedad en relación con los edificios. Sólo 349 edificios (un 1,5%) son propiedad de la propia comunidad.

Tabla 123. Edificios de la comarca destinados principalmente a vivienda por tipo de propietario.		
<i>Tipo de propietario</i>	<i>Nº</i>	<i>%</i>
Una persona	22.668	98,4%
La comunidad	349	1,5%
Una sociedad	9	0,0%
Un organismo público	1	0,0%
Total	23.027	100,0%
<i>Fuente: Censo Oficial de Población y Viviendas 2001 (INE) y elaboración propia.</i>		

En definitiva, la tipología de edificios mostrada presenta varias características clave:

- ⇒ La mayoría de los edificios son de viviendas unifamiliares.
- ⇒ Los edificios son mayoritariamente de baja altura, sobre todo de 1 y 2 plantas.
- ⇒ Las fechas de construcción de los edificios son, en general, posteriores a 1950, sobre todo de 1971 a 1980,
- ⇒ en relación con la evolución demográfica.
- ⇒ El estado de conservación de la mayor parte de los edificios es catalogado como “bueno”.
- ⇒ La propiedad de cada edificio en la comarca suele estar concentrada en un único propietario.

192

Por último, se puede determinar la naturaleza de los locales existentes en la comarca, en cuanto a si están en funcionamiento o permanecen inactivos. El número total de locales censados en 2001 ascendía a 2.155, con un 57,3% de actividad. El promedio de locales por municipio es de 153,9 locales, estimando que 88,1 serían activos y 65,8 inactivos. De nuevo, las desviaciones típicas son elevadas debido en parte al diferente tamaño de los municipios.

Tabla 124. Locales activos e inactivos en la comarca.			
	<i>Locales activos</i>	<i>Locales inactivos</i>	<i>Total locales</i>
Total comarca	1.234	921	2.155
% comarca	57,3%	42,7%	100,0%
Promedio comarca	88,1	65,8	153,9
Desviación típica comarca	102,1	78,7	173,1
<i>Fuente: Censo Oficial de Población y Viviendas 2001 (INE) y elaboración propia.</i>			