

LOS EDIFICIOS Y COMPLEJOS DE EDIFICIOS Y SUS CARACTERISTICAS SEGUN EL CENSO DE 1980

311:728

por

Ignacio Ballester Ros

SUMARIO: I. INTRODUCCION.—II. LOS EDIFICIOS Y COMPLEJOS DE EDIFICIOS SEGUN EL CENSO DE 1980: 1. SEGÚN SU DESTINO. 2. SEGÚN EL TAMAÑO DEMOGRÁFICO DE LOS MUNICIPIOS EN QUE SE HALLAN UBICADOS.—III. LOS EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA FAMILIAR Y SUS PRINCIPALES CARACTERISTICAS: 1. SEGÚN EL NÚMERO DE PLANTAS. 2. SEGÚN EL NÚMERO DE VIVIENDAS QUE CONTIENEN. 3. SEGÚN LA ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN. 4. SEGÚN LA CLASE DE PROPIETARIO. 5. SEGÚN EL ESTADO DE LOS EDIFICIOS. 6. SEGÚN LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS DE QUE DISPONEN: A) *Disponibilidad de agua corriente.* B) *Evacuación de aguas residuales.* C) *Calefacción central.* D) *El servicio de portería.* E) *Energía eléctrica.*

I. INTRODUCCION

Como se ha indicado en una crónica anterior, publicada en esta REVISTA, al Instituto Nacional de Estadística se le encomendó la formación de los Censos Generales de la Nación, que se concretaban en cuatro: los de Edificios y de Locales, cuya recogida de datos primarios se llevó a cabo en el mes de octubre de 1980, y los de

Población y de las Viviendas, cuya información primaria se recogió en el mes de marzo de 1981.

El citado Instituto ha ido elaborando y publicando los resultados deducidos de los expresados Censos en dos etapas. En la primera, se han dado a conocer los resultados que podían deducirse del examen de la documentación primaria, sin necesidad de someterla a tratamiento informático, resultados que tienen el carácter de «avance» y constituyen una información básicamente ofrecida a nivel municipal.

A este criterio respondían las siguientes publicaciones del Instituto:

- *Población de derecho y de hecho de los Municipios españoles. Censo de Población de 1981;*
- *Censo de Edificios de 1980. Avance de resultados, y*
- *Censo de Viviendas de 1981. Tomo IV: «Resultados a nivel municipal»,*

que fueron objeto de comentario en varias crónicas publicadas en números anteriores de esta REVISTA.

En una segunda etapa, el Instituto está sometiendo a tratamiento informático toda la información contenida en los cuestionarios de recogida de datos de los citados Censos, dando lugar a un aprovechamiento exhaustivo de dicha información, que se refiere fundamentalmente a las características básicas de los edificios, de las viviendas y de la población española en los momentos censales antes señalados.

Se han publicado ya varias monografías provinciales relativas a los Censos de Edificios y de Viviendas, y se ha iniciado la publicación de monografías especiales, dedicadas a las Comunidades Autónomas, referentes al Censo de Edificios.

Las cuatro primeras monografías aparecidas, relativas al Censo de Edificios, son las correspondientes a las Comunidades Autónomas de Andalucía, Aragón, Cataluña y Madrid.

Consideramos de interés comentar los resultados publicados en las mencionadas monografías, a las que dedicamos esta crónica, complementaria de la titulada «Distribución geográfica y tipología de los edificios en España», publicada en esta REVISTA en 1982, pues al propio tiempo que nos dan noticia de las características de los edificios en cada una de ellas, nos permiten, a su vez, un análisis

comparativo de las mismas en las cuatro citadas Autonomías, de distinta estructura socioeconómica.

II. LOS EDIFICIOS Y COMPLEJOS DE EDIFICIOS SEGUN EL CENSO DE 1980

Se entiende, a efectos censales, por *edificio* toda construcción permanente, separada e independiente, concebida para ser utilizada como vivienda o para servir a fines agrarios o industriales, para la prestación de servicios o, en general, para el desarrollo de una actividad. Es permanente si ha sido concebida y construida para atender necesidades de duración indefinida, y que durará normalmente en el mismo sitio más de diez años. Es separada si está limitada por fachadas o medianerías y cubierta por techo. Es independiente si tiene acceso directo desde la calle o terreno público o desde terreno privado.

Se considera *complejo de edificios* a un conjunto de éstos ubicados en un área limitada, cercada o no, y que se utilizan para la realización de las distintas fases, operaciones o necesidades de la actividad económica de un único organismo, entidad o empresa, o bien se utilizan para vivienda colectiva. A efectos censales, cada complejo se contabiliza como una unidad.

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 familias.

Vivienda colectiva es la 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. Se incluyen en esta definición tanto las viviendas colectivas propiamente dichas, como los establecimientos hoteleros, residencias de estudiantes, hospitales, conventos, cuarteles y análogos.

Los edificios *destinados exclusivamente a vivienda familiar* son los que están ocupados totalmente por una o varias viviendas familiares, y los *destinados principalmente a vivienda familiar* son aquellos que en su mayor parte están ocupados por una o varias viviendas familiares y el resto se destina a otros fines distintos de la

vivienda familiar —producción agraria, comercio, industria, servicios— o vivienda colectiva.

Los edificios o complejos de edificios no destinados a vivienda familiar pueden estar ocupados en todo o en su mayor parte por una o varias viviendas colectivas o a actividades económicas distintas de la producción agraria, ya que en el Censo no se incluyen los edificios únicamente destinados a la producción agraria.

Expuestas las anteriores definiciones, expondremos los resultados censales correspondientes, analizando las cifras absolutas y la distribución porcentual de los edificios y complejos de edificios, según su destino y según su ubicación en los Municipios, en razón del tamaño demográfico de estos últimos.

1. SEGÚN SU DESTINO

La distribución de los edificios y complejos de edificios, por su destino, es como sigue en las cuatro Comunidades Autónomas consideradas:

	Andalucía	Aragón	Cataluña	Madrid
Cifras absolutas				
EN CONJUNTO	1.333.035	258.841	859.833	308.733
Destinados a vivienda familiar ...	1.244.023	240.187	778.217	281.946
— Exclusivamente	989.160	129.419	530.737	211.391
— Principalmente	254.863	110.768	247.480	70.555
No destinados a vivienda familiar.	89.012	18.654	81.616	26.787
— Viviendas colectivas... ..	3.747	1.040	4.633	1.441
Edificios	2.943	842	3.879	1.072
Complejos de edificios	804	198	754	369
— No destinados a viviendas.	85.265	17.614	76.983	25.346
Edificios	81.230	16.167	72.613	23.157
Complejos de edificios	4.035	1.447	4.370	2.189
Porcentajes				
EN CONJUNTO	100	100	100	100
Destinados a vivienda familiar ...	93,3	92,8	90,5	91,3
— Exclusivamente	74,2	50,0	61,7	68,5
— Principalmente	19,1	42,8	28,8	22,8
No destinados a vivienda familiar.	6,7	7,2	9,5	8,7
— Viviendas colectivas... ..	0,3	0,4	0,5	0,5
Edificios	0,2	0,3	0,4	0,4
Complejos de edificios	0,1	0,1	0,1	0,1
No destinados a viviendas	6,4	6,8	9,0	8,2
Edificios	6,1	6,2	8,5	7,5
Complejos de edificios	0,3	0,6	0,5	0,7

Las cifras absolutas, expresivas del número de edificios existentes en cada una de las Comunidades Autónomas estudiadas, difieren notoriamente entre sí, en razón de la distinta extensión superficial, número de habitantes y estructura social y económica.

Más del 90 por 100 de los edificios se destinan a vivienda familiar en las cuatro Comunidades Autónomas. Andalucía y Aragón tienen proporcionalmente mayor número de edificios destinados a vivienda que Madrid y Cataluña, si bien, como contrapartida, estas dos últimas tienen un mayor número de edificios no destinados a vivienda familiar.

Predominan, como es lógico, los edificios destinados exclusivamente a vivienda familiar sobre los dedicados principalmente. Ello se manifiesta de manera más patente en Andalucía, donde las tres cuartas partes de los edificios se destinan exclusivamente a vivienda familiar, ocupándose principalmente como vivienda familiar la quinta parte de los edificios. Le siguen, en orden de importancia, Madrid y Cataluña, la primera con más de dos tercios de los edificios dedicados exclusivamente a vivienda familiar y algo más de una quinta parte ocupados principalmente como vivienda familiar, y la segunda con cerca de los dos tercios de los edificios de utilización exclusiva como vivienda familiar y más de la cuarta parte ocupados principalmente para dicho fin. Aragón da la nota discrepante, ya que solamente la mitad de sus edificios se destinan exclusivamente a vivienda, y presenta un alto porcentaje —más del 40 por 100— de edificios utilizados principalmente como vivienda familiar.

Entre los edificios no destinados a vivienda familiar tienen mayor entidad los dedicados a actividades industriales, mercantiles y de otros servicios. Si en cifras absolutas destacan Andalucía y Cataluña, si atendemos a la distribución porcentual, son Cataluña y Madrid las que ocupan los primeros lugares, debido a la mayor importancia de su actividad económica de distinto orden, seguidas de Aragón y de Andalucía. En todas ellas predominan los edificios sobre los complejos de edificios.

Las viviendas colectivas, en su mayor parte edificios, tienen escaso peso sobre el conjunto de edificios, ya que representan, como máximo, el 0,5 por 100 del total de edificios.

2. SEGÚN EL TAMAÑO DEMOGRÁFICO DE LOS MUNICIPIOS EN QUE SE HALLAN UBICADOS

La distribución de los edificios y complejos de edificios, según el número de habitantes de los Municipios en que se hallan situados, es como sigue:

	<i>Andalucía</i>	<i>Aragón</i>	<i>Cataluña</i>	<i>Madrid</i>
Cifras absolutas				
Mayores de 500.000 habitantes ...	90.565	28.803	80.366	131.772
De 100.001 a 500.000	99.325	—	101.816	19.158
De 50.001 a 100.000	76.194	—	52.882	15.491
De 10.001 a 50.000	446.856	36.490	198.183	33.346
De 2.001 a 10.000	487.893	48.644	227.742	50.567
De hasta 2.000	132.202	154.904	198.844	58.399
Porcentajes				
Mayores de 500.000 habitantes ...	6,8	11,1	9,3	42,7
De 100.001 a 500.000	7,5	—	11,8	6,2
De 50.001 a 100.000	5,7	—	6,2	5,0
De 10.001 a 50.000	33,5	10,2	23,1	10,8
De 2.001 a 10.000	36,6	18,9	26,5	16,4
De hasta 2.000	9,9	59,8	23,1	18,9

Del examen de las cifras anteriores se deduce, en primer término, que no hay uniformidad en esta distribución en las cuatro Comunidades Autónomas consideradas.

En la Comunidad Autónoma de Madrid, casi el 43 por 100 de los edificios se hallan en la capital; casi la quinta parte se ubican en los Municipios pequeños, de hasta 2.000 habitantes; algo más de la sexta parte, en los Municipios de entre 2.001 y 10.000 habitantes, y algo más de la décima parte, en los Municipios de 10.001 a 50.000 y en los de 50.001 a 500.000 habitantes. El peso de la capital es definitivo, aunque existen en la Comunidad varios Municipios de hasta 50.000 habitantes, con una cifra de edificios muy similar a la de la capital.

En Cataluña, la distribución resulta muy distinta, ya que el 72,7 por 100 de los edificios se ubican en los Municipios de hasta 50.000 habitantes. Los restantes Municipios, los más importantes desde el punto de vista demográfico, tienen algo más de la cuarta parte de los edificios de la Comunidad.

En Aragón no existen Municipios de 50.001 a 500.000 habitantes.

Casi los dos tercios de los edificios se ubican en los Municipios pequeños, de hasta 2.000 habitantes; algo más de la cuarta parte se hallan en Municipios de 2.001 a 50.000 habitantes, y los restantes, un 11 por 100, en la capital.

En Andalucía, más de las dos terceras partes de los edificios se hallan situados en Municipios de entre 2.001 y 50.000 habitantes; los Municipios mayores de 50.000 habitantes disponen de la quinta parte de los edificios, y la décima parte restante corresponde a los Municipios menores, de hasta 2.000 habitantes.

III. LOS EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA FAMILIAR Y SUS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

Expuestas brevemente las líneas generales referidas al total de edificios y complejos de edificios, en orden a su destino y ubicación municipal, trataremos ahora de los edificios destinados solamente a vivienda familiar, atendiendo a las principales características contempladas en el Censo de 1980.

Dichas características son: el número de plantas, el número de viviendas que contienen los edificios, la época de construcción, la clase de propietario, el estado del edificio y las instalaciones y servicios de que disponen los edificios.

Téngase en cuenta que en las páginas siguientes figuran las cifras de edificios destinados a vivienda familiar, una vez deducidos los edificios en construcción o que han cubierto aguas.

1. SEGÚN EL NÚMERO DE PLANTAS

El número de edificios destinados a vivienda familiar y su distribución, según el número de plantas, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

	<i>Andalucía</i>	<i>Aragón</i>	<i>Cataluña</i>	<i>Madrid</i>
	Cifras absolutas			
EN CONJUNTO	1.217.166	237.895	764.518	277.927
De una planta	579.218	42.740	231.899	123.863
De dos	514.892	116.815	296.555	62.417
De tres	62.521	55.656	110.417	16.347
De cuatro	27.923	9.982	41.226	19.085

	<i>Andalucía</i>	<i>Aragón</i>	<i>Cataluña</i>	<i>Madrid</i>
De cinco	15.723	6.986	30.069	28.743
De seis	4.556	1.807	21.470	8.864
De siete	2.559	957	12.378	5.257
De ocho	2.758	912	7.333	5.310
De nueve	1.586	693	4.968	2.917
De diez y más	5.430	1.347	8.213	5.124
Porcentajes				
EN CONJUNTO	100	100	100	100
De una planta	47,6	18,0	30,3	44,6
De dos	42,3	49,1	38,8	22,5
De tres	5,1	23,4	14,4	5,9
De cuatro	2,3	4,2	5,4	6,9
De cinco	1,3	2,9	3,9	10,3
De seis	0,4	0,7	2,8	3,2
De siete	0,2	0,4	1,6	1,9
De ocho	0,2	0,4	1,0	1,9
De nueve	0,1	0,3	0,7	1,0
De diez y más	0,5	0,6	1,1	1,8

Se considera como planta de un edificio, a efectos censales, a todo desarrollo horizontal de su superficie edificada por encima del ras del suelo, que se halle cubierta por techo y cuya altura interior sea mayor de dos metros en toda su superficie o, al menos, en la mayor parte de la misma.

Al igual que dijimos con referencia a los edificios y complejos de edificios, según su destino, debemos comenzar indicando que las cifras absolutas, expresivas del número de edificios destinados a vivienda familiar en cada una de las Comunidades Autónomas, difieren notoriamente entre sí, por las mismas razones antes expuestas.

Se observa que los edificios de una a tres plantas, ambas inclusive, representan el 95 por 100 del total en Andalucía, el 90,5 en Aragón, el 83,5 en Cataluña y sólo el 73 por 100 en Madrid.

En Andalucía predominan los edificios de una planta y de dos, que, en conjunto, suponen el 90 por 100 del total, es decir, que nueve de cada diez edificios son de una o dos plantas.

En Aragón, prácticamente la mitad de los edificios son de dos plantas; se acercan a la quinta parte los edificios de tres plantas. Los edificios de una planta no llegan a la cuarta parte.

En Cataluña, casi el 40 por 100 de los edificios son de dos plantas; un 30 por 100, de una sola planta, y los de tres plantas se acercan a la sexta parte del total.

En Madrid, casi el 45 por 100 de los edificios son de una planta,

y algo más de la cuarta parte, de dos plantas. Los de tres plantas se dan en una proporción ligeramente superior a la de Andalucía. Tiene, sin embargo, mayor proporción de edificios de cuatro y cinco plantas.

Respecto a sus respectivos totales, Madrid ofrece un mayor peso del número de edificios de cuatro plantas en adelante; le sigue en importancia Cataluña, con un porcentaje ligeramente inferior en cada estrato; sigue, a continuación, Aragón, con valores inferiores, y, finalmente, Andalucía, con los porcentajes más reducidos.

2. SEGÚN EL NÚMERO DE VIVIENDAS QUE CONTIENEN

Los edificios destinados a vivienda familiar, atendiendo el número de viviendas familiares que contienen, por Autonomías, presentan la siguiente distribución:

	<i>Andalucía</i>	<i>Aragón</i>	<i>Cataluña</i>	<i>Madrid</i>
Cifras absolutas				
Con una vivienda	1.073.577	202.030	535.878	167.298
Con dos	48.179	12.453	74.002	15.790
Con tres	14.139	4.319	28.638	6.373
Con cuatro	10.925	3.004	18.705	6.287
De cinco a nueve	33.406	7.653	43.706	24.818
De diez a diecinueve	22.663	5.241	38.730	32.548
De veinte o más	14.277	3.195	24.859	24.813
Porcentajes				
Con una vivienda	88,2	84,9	70,1	60,2
Con dos	3,9	5,2	9,7	5,7
Con tres	1,2	1,8	3,7	2,3
Con cuatro	0,9	1,3	2,4	2,3
De cinco a nueve	2,7	3,2	5,7	8,9
De diez a diecinueve	1,9	2,2	5,1	11,7
De veinte o más	1,2	1,4	3,3	8,9

La mayor parte de los edificios censados son de una sola vivienda, especialmente en Andalucía y en Aragón, con los mayores porcentajes respecto a sus respectivos totales de edificios. Madrid y Barcelona ofrecen unos porcentajes más bajos, del 60 y del 70 por 100, respectivamente.

Los edificios de dos a cuatro viviendas, ambas inclusive, presentan la sexta parte del total en Cataluña y el 10 por 100 en Ma-

drid, mientras que para Aragón suponen tan sólo el 8 por 100, y el 6 por 100 para Andalucía.

Los edificios de cinco o más viviendas familiares representan casi el 50 por 100 del total en Madrid, casi la sexta parte en Cataluña y tan sólo el 7 y el 6 por 100, respectivamente, en Aragón y en Andalucía.

Desarrollando este último grupo de edificios, se advierte que el número de edificios disminuye en razón inversa al número de viviendas, es decir, que disminuye el número de edificios a medida que se asciende en los estratos de viviendas. Ello ocurre en Cataluña, Aragón y Andalucía, no así en la Comunidad Autónoma de Madrid, en la que el mayor número de edificios del grupo corresponde a los de diez a 19 viviendas, mientras que los edificios de cinco a nueve y de 20 o más viviendas tienen menos peso, con un valor muy similar. También se observa que la proporción de edificios de cada uno de los tres estratos de este último grupo disminuyen en este orden: Madrid, Cataluña, Aragón y Andalucía.

3. SEGÚN LA ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN

La distribución de los edificios destinados a vivienda familiar, según la época de construcción, por Autonomías, es la siguiente:

	<i>Andalucía</i>	<i>Aragón</i>	<i>Cataluña</i>	<i>Madrid</i>
Cifras absolutas				
Antes de 1900	196.172	88.788	145.142	18.108
De 1900 a 1940	208.478	41.907	123.448	32.753
De 1941 a 1950	116.576	20.252	58.299	24.322
De 1951 a 1960	168.786	27.091	96.682	58.684
De 1961 a 1970	265.605	29.387	164.220	71.721
De 1971 a 1980	261.549	30.470	176.727	72.339
Porcentajes				
Antes de 1900	15,8	37,0	18,7	6,4
De 1900 a 1940	16,7	17,4	15,9	11,6
De 1941 a 1950	9,4	8,4	7,4	8,6
De 1951 a 1960	13,6	11,3	12,4	20,8
De 1961 a 1970	21,3	12,2	21,1	25,5
De 1971 a 1980	23,2	13,7	24,5	27,1

Se ha tomado como año de construcción, a efectos censales, el año en que fue terminado el edificio o, en su caso, el año en que fue concluida una reforma sustancial del mismo.

Esta clasificación de los edificios destinados a vivienda familiar tiene indudable interés.

Se observa, en primer término, que los edificios censados construidos antes de principios de siglo suponen más de la tercera parte del total respectivo en Aragón, algo más de una sexta parte en Cataluña y en Andalucía y solamente algo más del 6 por 100 en la Comunidad Autónoma de Madrid.

En los primeros cuarenta años del siglo se construyeron algo más de la sexta parte de los edificios censados en Aragón, Andalucía y Cataluña, con la excepción de Madrid, en la que esta construcción no llegó a dicho nivel.

El decenio 1941-1950 fue el más bajo, en orden a la construcción de edificios, en el período 1940-1980.

En los tres decenios siguientes, la construcción de edificios destinados a vivienda familiar registró una tendencia creciente. En este período de treinta años es de resaltar que en Madrid se construyeron el 73,4 por 100 de los edificios destinados a vivienda familiar censados; en Cataluña y Andalucía, el 58 por 100, y en Aragón, el 37 por 100.

4. SEGÚN LA CLASE DE PROPIETARIO

La distribución de los edificios destinados a vivienda familiar, según la clase de propietario, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

	<i>Andalucía</i>	<i>Aragón</i>	<i>Cataluña</i>	<i>Madrid</i>
	Cifras absolutas			
Organismos públicos	44.583	4.926	11.239	17.937
Instituciones privadas sin fines de lucro	2.780	1.422	2.740	860
Comunidades de propietarios... ..	54.697	15.274	79.514	69.377
Sociedades	13.427	2.288	9.021	3.215
Personas físicas	1.101.679	213.985	662.004	186.538

	<i>Andalucía</i>	<i>Aragón</i>	<i>Cataluña</i>	<i>Madrid</i>
	Porcentajes			
Organismos públicos	3,7	2,1	1,5	6,5
Instituciones privadas sin fines de lucro	0,2	0,6	0,3	0,3
Comunidades de propietarios... ..	4,5	6,4	10,4	25,0
Sociedades	1,1	0,9	1,2	1,2
Personas físicas	90,5	90,0	86,6	67,0

A efectos censales, se consideran como organismos públicos las Entidades tales como la Administración del Estado, las Comunidades Autónomas, la Administración local, los organismos autónomos y las empresas públicas.

Como instituciones privadas sin fines de lucro, se consideran la Iglesia católica, los Sindicatos y las Asociaciones profesionales.

Se entiende por Comunidad de Propietarios a todo régimen de propiedad horizontal del edificio, incluido el de acceso a la propiedad.

Se estiman como sociedades todas las Entidades privadas, constituidas como tales, que ejerzan una actividad lucrativa.

Se estima que un edificio pertenece a una persona física, tanto si el propietario es una persona física como si pertenece proindiviso a varias personas.

La inmensa mayoría de los edificios son propiedad de personas físicas: el 90 por 100 en Andalucía y Aragón, el 86 por 100 en Cataluña y algo más de dos tercios en Madrid.

La política de construcción de edificios y viviendas desarrollada en España desde la década de los cincuenta ha dado lugar al nacimiento de una nueva clase de propiedad, la de las Comunidades de Propietarios; asimismo, el 10 por 100 de los de Cataluña, Aragón parte de los edificios de Madrid son propiedad de Comunidades de Propietarios; asimismo, el 10 por 100 de los de Cataluña. Aragón y Andalucía presentan menores porcentajes.

Figuran, en tercer lugar, los organismos públicos. El 6,5 por 100 de los edificios de Madrid son propiedad de ellos. Esta clase de propiedad tiene menor impacto en Andalucía y Aragón, y presenta el valor mínimo en Cataluña.

Las sociedades son propietarias de algo más del 1 por 100 de los edificios en Madrid, Cataluña y Andalucía. En Aragón, se acercan a este límite.

Las instituciones privadas sin fines de lucro sustentan la propiedad de menos del 1 por 100 de los edificios en las cuatro Comunidades Autónomas que estudiamos.

5. SEGÚN EL ESTADO DE LOS EDIFICIOS

La distribución de los edificios destinados a vivienda familiar, según el estado de los edificios, por Autonomías, es la siguiente:

	<i>Andalucía</i>	<i>Aragón</i>	<i>Cataluña</i>	<i>Madrid</i>
Cifras absolutas				
Ruinoso	9.330	1.582	4.337	2.287
Malo	74.024	19.773	31.926	17.024
Con algunas deficiencias	222.703	60.703	129.061	50.359
Bueno	911.109	155.837	599.194	208.257
Porcentajes				
Ruinoso	0,8	0,7	0,6	0,8
Malo	6,1	8,3	4,1	6,1
Con algunas deficiencias	18,3	25,5	16,9	18,1
Bueno	74,8	65,5	78,4	75,0

Se estima que un edificio está ruinoso cuando existe o se está tramitando la declaración oficial de ruina o se halla apuntalado.

Se considera que un edificio se halla en mal estado cuando existen grietas acusadas o abombamientos en alguna de sus fachadas o en los muros de la caja de la escalera, o bien hay hundimientos o falta de horizontalidad en los techos o suelos o los peldaños de la escalera presentan una inclinación que hace sospechar que ha cedido su sustentación.

El estado de un edificio se estima como deficiente cuando los peldaños de la escalera están notoriamente desgastados, las bajadas de lluvia y la evacuación de aguas residuales se hallan en mal estado, existen humedades en la parte baja del edificio o filtraciones en el tejado o cubierta.

No dándose ninguna de las circunstancias expuestas en los párrafos anteriores, el estado del edificio se considera bueno.

Se hallan, pues, en buen estado las tres cuartas partes de los edificios en Madrid y Andalucía, y un porcentaje algo superior en Cataluña. En Aragón, sólo algo más de los dos tercios.

Resulta importante la cifra de los edificios calificados como deficientes, que alcanza a la cuarta parte de los de Aragón, y más de la sexta parte en las otras tres Comunidades Autónomas.

Los edificios en mal estado presentan tasas inferiores, del 4 al 8 por 100, en las expresadas Comunidades Autónomas.

En estado ruinoso se encuentran menos del 1 por 100 del total de edificios en cada una de las citadas Comunidades Autónomas.

6. SEGÚN LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS DE QUE DISPONEN

Los edificios destinados a vivienda familiar, según las instalaciones y servicios de que disponen, presentan, por Autonomías, la siguiente distribución:

	<i>Andalucía</i>	<i>Aragón</i>	<i>Cataluña</i>	<i>Madrid</i>
Cifras absolutas				
Agua corriente:				
— Procedente de un establecimiento público	1.043.873	213.154	674.983	261.642
— Procedente de abastecimiento privado	54.014	7.425	71.248	8.797
Evacuación de aguas residuales:				
— Alcantarillado	958.799	208.796	633.596	256.095
— Otros sistemas	125.583	10.990	110.446	13.888
Calefacción central, con combustible:				
— Sólido	4.163	4.916	11.421	13.290
— Líquido	2.423	8.460	22.033	17.527
— Gaseoso	7.760	1.213	14.965	12.882
— Energía eléctrica	1.280	1.973	3.550	7.070
Portería:				
— Solo portero automático ...	21.795	9.687	65.050	35.810
— Solo persona encargada... ..	3.976	439	5.768	11.045
— Ambos	5.025	2.778	9.904	12.370
Energía eléctrica	1.139.550	227.951	747.074	274.653
Porcentajes				
Agua corriente:				
— Procedente de un establecimiento público	86,8	85,4	88,3	94,1
— Procedente de abastecimiento privado	4,4	3,1	9,3	3,2

	<i>Andalucía</i>	<i>Aragón</i>	<i>Cataluña</i>	<i>Madrid</i>
Evacuación de aguas residuales:				
— Alcantarillado	78,8	87,8	82,9	92,1
— Otros sistemas	10,3	4,6	14,4	6,8
Calefacción central con combustible:				
— Sólido	0,3	2,1	1,5	4,8
— Líquido	0,2	3,6	2,9	6,3
— Gaseoso	0,6	0,5	2,0	4,6
— Energía eléctrica	0,1	0,8	0,5	2,5
Portería:				
— Solo portero automático ...	1,8	4,1	8,5	12,9
— Solo persona encargada... ..	0,3	0,2	0,8	4,0
— Ambos	0,4	1,2	1,3	4,5
Energía eléctrica	93,6	95,8	97,7	98,8

Examinemos separadamente cada una de estas instalaciones o servicios.

A) *Disponibilidad de agua corriente*

Una gran mayoría de los edificios destinados a vivienda familiar disponen de agua corriente. Cataluña y Madrid ocupan los primeros lugares, con el 97,6 y el 97,3 por 100 de los edificios con agua corriente; figura a continuación Andalucía, con el 91,2 por 100, y en último término, se halla Aragón, con el 88,5 por 100.

Hemos de contemplar, sin embargo, los edificios que disponen de agua corriente procedente de un establecimiento público, suministrada por una Entidad titular de la concesión del manantial, que la proporciona a través de una red de distribución, por precio a tanto alzado, por contador o gratuitamente, que es el caso más generalizado, y que alcanza al 94 por 100 del total de edificios en Cataluña y supera el 85 por 100 en las otras tres Comunidades Autónomas.

La disponibilidad de agua corriente procedente de un abastecimiento particular de los edificios se da con menor frecuencia. Destaca, en este supuesto, Cataluña, con el 9 por 100 de los edificios atendidos de esta forma, y Andalucía, Aragón y Madrid con menores porcentajes.

El número de edificios que no disponen de agua corriente reba-

sa el 2 por 100 del total en Cataluña y Madrid —2,4 y 2,7, respectivamente—, supone el 8,8 por 100 en Andalucía y el 11,5 por 100 en Aragón.

B) *Evacuación de aguas residuales*

El sistema de alcantarillado es lógicamente el más generalizado. Los edificios destinados a vivienda familiar se hallan conectados a una red general de alcantarillado en una proporción que oscila entre el 78 y el 92 por 100 del total en cada una de las Comunidades Autónomas contempladas, si bien destaca, por su valor más alto, Madrid, en primer lugar, seguida de Aragón y Cataluña, y, finalmente, Andalucía.

Sin alcantarillado, pero con fosa séptica u otra análoga o con evacuación directa a ríos o lagos, se hallan del 4 al 14 por 100 de los edificios. Son Cataluña y Andalucía las Comunidades con mayor número de edificios con estos sistemas de evacuación de aguas residuales. Madrid y Aragón ofrecen los valores mínimos en este aspecto.

Finalmente, no disponen de ningún sistema de evacuación de aguas residuales entre el 1 y el 10 por 100 de los edificios. Madrid y Cataluña presentan los valores mínimos, mientras que Aragón, y en especial Andalucía, ofrecen los valores máximos.

C) *Calefacción central*

Se estima que un edificio dispone de calefacción central cuando cuenta con una instalación que, desde una fuente común de alimentación, en el propio edificio o en el exterior, proporciona calefacción a todas o a la mayor parte de las viviendas que contiene.

El mayor número de edificios que disponen de calefacción central varía de unas Comunidades a otras, según una serie de condicionamientos, entre los que destaca, en primer lugar, el clima. Madrid dispone de este servicio en el 18 por 100 de sus edificios, cerca de la quinta parte del total. Cataluña y Aragón tienen calefacción central en el 7 por 100 de sus edificios, y Andalucía, con mejor clima, tan sólo en algo más del 1 por 100.

En Madrid, entre los combustibles que se utilizan para la calefacción central figuran, en primer término, los líquidos —gasoil,

fueloil, petróleo—; en segundo término, figuran los carbones y los combustibles gaseosos —propano, butano o gas ciudad—, con consumo equilibrado, muy similar, y ocupan el último lugar los edificios que disponen de instalación fija con fuente común de alimentación basada en la energía eléctrica.

En Aragón y en Cataluña, la calefacción central se basa también principalmente en el consumo de combustibles líquidos, seguidos, en orden de importancia, en Aragón, de los carbones, y en Cataluña, de los combustibles gaseosos. La energía eléctrica se utiliza, para este servicio, más en Aragón que en Cataluña.

En Andalucía predominan los combustibles gaseosos, y en segundo término, se utilizan los carbones y los combustibles líquidos, figurando en último lugar la energía eléctrica.

D) *El servicio de portería*

Se entiende, a efectos censales, que un edificio tiene servicio de portería cuando existe una persona encargada de vigilar la entrada del mismo, cerrar o abrir las puertas, asear el portal y otros menesteres análogos, o bien cuando existe una instalación automática que permita abrir la puerta de entrada desde las viviendas, instalación que suele llevar aneja un dispositivo de comunicación con el exterior.

Con estos conceptos, puede estimarse que el 21 por 100 de los edificios de Madrid disponen de servicio de portería, es decir, la quinta parte del total. En Cataluña este servicio alcanza al 10 por 100 de los edificios; en Aragón, a algo más del 5 por 100, y en Andalucía, al 2,5 por 100.

En los últimos años se ha producido un cambio muy acusado en este servicio, en especial en las grandes ciudades. El sistema de portero automático ha superado al portero vigilante y se ha generalizado e impuesto con carácter predominante. Así, el 13 por 100 de los edificios de Madrid disponen de él. Este servicio alcanza en Cataluña al 8,5 por 100 de los edificios; en Aragón, al 4 por 100, y en Andalucía, al 2 por 100.

La existencia, al propio tiempo, de persona encargada de la vigilancia y de portero automático ocupa el segundo lugar en la prestación del servicio de referencia, y alcanza al 4,5 por 100 de los

edificios de Madrid, rebasa el 1 por 100 en Cataluña y Aragón y es poco significativo en Andalucía.

E) *Energía eléctrica*

Los edificios destinados a vivienda familiar disponen de energía eléctrica en su casi totalidad. Tan sólo no disponen de ella el 1,2 por 100 de los edificios de Madrid, el 2,3 de los de Cataluña, el 4,2 de los de Aragón y el 6,4 de los destinados a vivienda familiar de Andalucía.

Concluido este comentario, conviene hacer constar que la información contenida en las monografías referidas a cada una de las Comunidades Autónomas analizadas es mucho más amplia y permite profundizar más todavía en el estudio de las características de los edificios destinados a vivienda familiar, especialmente en cuanto a la correlación entre dichas características.



REVISTA
DE
ESTUDIOS
DE LA
VIDA LOCAL

IV. JURISPRUDENCIA
