

Conceptos y definiciones

8.1. Planeamiento urbanístico y usos del suelo urbano

Planeamiento urbanístico

Plan General Municipal (PGM)

Es el instrumento de ordenación integral del territorio municipal, abarcando uno o más términos municipales completos, y planteando un modelo de ordenación de la ciudad y de utilización del suelo a largo plazo. Los planes generales deben adoptar, entre otras, las siguientes determinaciones básicas:

- La clasificación y calificación del suelo.
- La definición de los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio y de los sistemas que la integran.
- La ordenación del suelo urbano (delimitación y usos pormenorizados) y la previsión del futuro desarrollo y ordenación del suelo urbanizable (dimensionado, estructura, usos globales y programación).
- Las medidas de protección del medio ambiente, paisaje, patrimonio histórico, etc.
- La programación cuatrienal de las actuaciones del Plan (programa de actuación) y la evaluación económica (estudio económico-financiero) de las mismas.
- Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.
- El Plan general debe establecer además las circunstancias que motiven su revisión.

Normas Subsidiarias Municipales (NSM)

Este instrumento de planeamiento general tiene por objeto suplir la ausencia de Plan general municipal en aquellos casos en que por su tamaño y problemática urbanística no lo precisan.

Las determinaciones básicas de las Normas subsidiarias municipales son similares a las del PGM adaptadas a las circunstancias y problemática del municipio, con algunas diferencias importantes:

- No existe la categoría de suelo urbanizable no programado.
- No contienen programa de actuación ni estudio económico-financiero y sí un orden de prioridades de las

actuaciones con fijación de plazos para su ejecución.

Delimitación de suelo urbano

Constituye el mínimo instrumento de planificación, sin que la Ley del Suelo lo incluya entre las figuras de planeamiento general.

El documento tiene como función la delimitación del 'suelo urbano', quedando el resto como 'suelo no urbanizable', pudiendo complementarse con el señalamiento de alineaciones y rasantes y la reglamentación de las condiciones de edificación mediante ordenanzas.

La práctica urbanística ha consolidado esta figura como instrumento de planeamiento general en municipios con escasa problemática urbana y territorial, adoptando en este caso, algunas determinaciones relativas a los equipamientos y espacios libres.

Conceptos catastrales

Parcela catastral urbana

Se entiende como tal la unidad diferenciada de suelo (con o sin construcción), definida en el Artículo 62, apartado a) de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, 39/1988 de 28 de diciembre. Es la unidad básica de información.

Solar

Comprende las parcelas catastrales sin edificación. El concepto catastral de solar es más amplio que el concepto urbanístico de solar, pues el primero incluye todas las parcelas no edificadas en suelo urbano o urbanizable planificado, así como el no programado por carecer de planeamiento parcial, lo que da una idea global del suelo vacante disponible para ser edificado.

Unidad urbana

Se considera como tal todo inmueble con una relación de propiedad perfectamente delimitada a efectos fiscales.

Valor catastral

Es el valor de las unidades urbanas a efectos tributarios

8.2. Viviendas, edificios y locales

Viviendas

Alojamiento

Todo recinto que no responde totalmente a la definición de vivienda familiar, bien por ser móvil o porque no ha sido concebido en un principio con fines residenciales, pero que, sin embargo, constituye la residencia de una o varias personas.

Alojamientos fijos

Se consideran como tales los siguientes:

- Las viviendas semipermanentes que, aunque sean semejantes a las viviendas familiares en algunos aspectos, son utilizadas nada más que durante un tiempo limitado.
- Determinados recintos destinados a vivienda que se construyen sin ningún pilar y con materiales de desecho.
- Otros recintos cuyo destino es distinto al de vivienda, y que no han sido reconstruidos ni reformados para ser utilizados con fines residenciales, pero en los que, sin embargo, vive gente en su interior.

Alojamientos móviles

Son aquellos que han sido construidos para ser transportados o que constituyen un recinto móvil, y sirven de domicilio a una o varias personas.

Superficie útil

Es la superficie aproximada, en metros cuadrados, contenida en el interior de los muros exteriores de la vivienda.

Vivienda

Todo recinto estructuralmente separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, reformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas y no está totalmente destinado a otros fines o, si no fuese así, está efectiva y realmente habitado.

Vivienda familiar

Toda habitación o conjunto de habitaciones y sus dependencias que ocupan un edificio o una parte separada estructuralmente 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. Se clasifican en principales y no principales.

Viviendas principales

Son las utilizadas durante todo el año o la mayor parte de él.

Viviendas no principales

Son las que no pueden considerarse viviendas principales. Se establecen cuatro tipos:

Secundarias o de temporada. Utilizadas sólo parte del año, para veraneo, trabajos temporales, fines de semana, etc.

Desocupadas. Cuando sin encontrarse en estado ruinoso, habitualmente se encuentra deshabitada.

Otro tipo. Cuando no puede clasificarse en ninguna de las anteriores, porque sus características no se ajusten a ellas.

No Consta. Para aquellos casos en que no se ha podido

recoger información sobre ella.

Viviendas colectivas

Viviendas o edificios destinados a ser habitados por personas, sometidas a una autoridad o régimen común, como hospitales, residencias, cuarteles, establecimientos penitenciarios, etc. También se incluyen otro tipo de establecimientos tales como hoteles, pensiones, etc.

Edificios

Edificio

Construcción permanente, separada e independiente, concebida para ser utilizada como vivienda o para servir a fines agrarios, industriales, a la prestación de servicios o, en general, al desarrollo de una actividad.

Una construcción es permanente si ha sido concebida y construida para atender necesidades de duración indefinida y que, por lo tanto, durará normalmente en el mismo sitio más de diez años.

Es separada si está limitada por fachadas o medianerías y se halla cubierta por techo.

Es independiente si tiene acceso directo desde la calle, o terreno público, o desde terreno privado.

Edificios destinados a vivienda familiar

Se subdividen en:

- Los destinados exclusivamente a vivienda familiar, que son aquellos que están totalmente ocupados por una o varias viviendas familiares.
- Los destinados principalmente a vivienda familiar, 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.

Edificios no destinados a vivienda familiar

Se subdividen en:

- Edificios o complejos de edificios destinados exclusiva o principalmente a vivienda colectiva.
- Edificios o complejos de edificios destinados exclusiva o principalmente a fines distintos de la vivienda, que incluyen:
 - Los destinados exclusiva o principalmente a actividades económicas distintas de la producción agraria.
 - Los destinados principalmente a la producción agraria, y el resto a viviendas y/o locales.

Complejos de edificios

Conjunto de edificios 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 organismo, entidad o empresa, o bien se utilizan para vivienda colectiva.

Queda excluida la posibilidad de considerar complejo de edificios a un conjunto destinado a viviendas familiares. Cada complejo de edificios se contabiliza en las tablas como una unidad.

Año de construcción del edificio

Se considera como tal el año en que fue terminado o, en su

caso, el año en que fue concluida una reforma sustancial del edificio.

Clase de propietario

Se distinguen los edificios según sean propiedad de:

Organismos públicos. Administración y empresas públicas.

Instituciones privadas sin fines de lucro

Comunidad de propietarios. Todo régimen de propiedad horizontal.

Sociedad. Entidad con una finalidad lucrativa.

Persona física. El edificio pertenece a una persona única o proindiviso a varias.

Establecimientos

Local

Se considera local a todo recinto estructuralmente separado e independiente y en el que, no estando exclusivamente destinado a vivienda familiar, se llevan o se pueden llevar a cabo actividades económicas dependientes de una empresa. El recinto debe estar ubicado en un edificio.

Establecimiento

Unidad productora de bienes y/o servicios que desarrolla una o más actividades de carácter económico o social, bajo la responsabilidad de un titular o empresa, en un local situado en un emplazamiento fijo y permanente.

Actividad principal

Es aquella actividad por la que el establecimiento obtiene el mayor valor de producción, de venta o prestación de servicio.

En caso de que no pudiera aplicarse algunos de estos criterios, se considerará como actividad principal del establecimiento a la que ocupa a mayor número de personas. Las demás actividades productoras que tengan lugar (simultáneamente o no) en el local serán 'actividades secundarias', si pertenecen a un grupo de actividades distinto que la principal.

Personas ocupadas en el establecimiento

Número medio de personas que en el período anual de referencia han participado en la actividad económica que se desarrolla en él a cambio de una remuneración en dinero o en especie o de una participación en los beneficios empresariales, no siendo necesario que dicha actividad se desarrolle dentro del local (caso de los instaladores, por ejemplo).

Incluye la mano de obra de cualquier tipo: propietarios, socios activos, ayudas familiares con participación continuada o no, personal asalariado fijo continuo o discontinuo y personal asalariado eventual, aun cuando se hayan producido ausencias temporales del trabajo por cualquier motivo que conlleve una permanencia de la relación laboral tal como enfermedad, permisos, vacaciones, huelga, ocupados si van a volver al trabajo una vez terminado el período de suspensión.

No se incluye entre el personal ocupado de un establecimiento a las siguientes personas:

a) Los trabajadores a domicilio (la labor se realiza en el domicilio del trabajador, que depende de una empresa suministradora generalmente de los materiales utilizados y propietaria de la producción).

b) Las personas en situación de excedencia o licencia limitada, jubiladas o que presten su servicio militar, excepto quienes realmente sigan trabajando en las actividades del establecimiento.

c) Las personas que trabajan en el establecimiento dependiendo de otro titular o empresa a la que se remunera por ello (se contabilizan en el establecimiento de esta otra empresa al que están adscritos).

d) Quienes realizan tareas de carácter benéfico social sin percibir salario o participación en beneficios empresariales.

Para las actividades ejercidas a tiempo parcial, actividades de temporada, las ejercidas en períodos inferiores a un año por apertura o cierre del establecimiento dentro del mismo, las ejercidas por asalariados eventuales o fijos discontinuos, se computa como personal ocupado su equivalente en promedio anual, redondeando el valor resultante al entero más próximo.

8.3. Construcción

Adquisición a precio tasado

Es el procedimiento que hace referencia a aquellas viviendas que se acogen al programa de ayudas económicas directas a la adquisición de viviendas, tanto nuevas como usadas, libres o protegidas

Licitación oficial en edificación

Demanda de obras de construcción por parte de las administraciones públicas (central, autonómica y local). Se recoge la que ha aparecido en los boletines oficiales y cuya apertura de pliegos se ha efectuado en el año que se examina, pero solo aquellas que hagan referencia a edificación.

Licitación oficial en obra civil

Demanda de obras de construcción por parte de las administraciones públicas (central, autonómica y local). Se recoge la que ha aparecido en los boletines oficiales y cuya apertura de pliegos se ha efectuado en el año que se examina, pero sólo aquellas que hagan referencia a actuaciones en infraestructuras.

Rehabilitación protegida de vivienda

Son actuaciones sobre viviendas ya existentes con el concurso de ayudas de la Administración estatal o autonómica.

Rehabilitación de normativa autonómica

Son las viviendas rehabilitadas sobre la base de los diferentes programas definidos y gestionados por la Comunidad Autónoma andaluza con la aportación de ayudas y subvenciones con cargo a los fondos públicos autonómicos.

Rehabilitación de normativa estatal

Son las viviendas rehabilitadas en función de los programas definidos por la Administración central, con financiación cualificada y subvenciones o subsidiaciones.

Viviendas libres

Son viviendas de nueva planta no acogidas a ningún régimen de protección oficial o ayudas de la Administración.

Viviendas de promoción pública

Son viviendas de nueva planta programadas, gestionadas y construidas directamente por la Administración con cargo a presupuestos propios.

Viviendas de Protección Oficial (VPO)

Engloba las viviendas definidas en los conceptos 'viviendas de promoción pública' y 'viviendas protegidas'.

Viviendas protegidas

Son viviendas de nueva planta, de promoción pública o privada, programadas por el Estado de conformidad con las

comunidades autónomas y convenida su financiación con las entidades financieras. Se definen dos regímenes de promoción de VPO: 'régimen general' y 'régimen especial'. Las características de las viviendas de ambos regímenes y los requisitos de la población a la que se destinan se definen por medio de Real Decreto y difieren, fundamentalmente, en el nivel de protección, es decir, en las ayudas y las subvenciones.

Abreviaturas

SEOPAN: Asociación de empresas constructoras de ámbito nacional.

VPO: Viviendas de Protección Oficial.

EPSA: Empresa Pública del Suelo de Andalucía.