



4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

Conceptos

Licitación Oficial. Recoge todos los contratos de obra que liciten las distintas Administraciones Públicas: Estado, Seguridad Social y los Entes Territoriales (Comunidades Autónomas, Diputaciones, Cabildos, Consejos Insulares y Ayuntamientos) así como de las empresas dependientes de las mismas. La información se obtiene de los anuncios de licitación publicados en alguno de los Diarios Oficiales.

Edificios destinados a vivienda. Se define como vivienda a un recinto con una o varias piezas de habitación y anejos que puede ocupar la totalidad de un edificio o parte del mismo, estando en este caso estructuralmente separada e independiente del resto. Está concebida para ser habitada por personas, generalmente familias de uno o varios miembros y está dotada de acceso directo desde la vía pública o desde recintos comunes privados.

Edificio residencial. Un edificio es residencial cuando está destinado principalmente (al menos en un 50% de su superficie útil excluidos bajos y sótanos) a que en él habiten personas, con independencia de que cumpla otra función secundaria y de que quienes residan en él lo hagan con carácter eventual o permanente. Estos edificios pueden ser destinados a vivienda y a residencia colectiva.

- **Destinados a vivienda.** Edificios que se construyen para albergar una o más viviendas destinadas a residencia familiar. Lo que diferencia a las viviendas de las residencias colectivas es que aquéllas poseen una casi absoluta autonomía física y funcional sin que existan otros servicios comunes que los propios de una casa normal de vecindad: portería, escaleras, ascensor,... tal vez piscina o jardines. Estos edificios pueden ser de 1 ó de 2 ó más viviendas. Entre los primeros se pueden distinguir: Aislados y Adosados.
- **Destinados a residencia colectiva.** Edificios habilitados para ser ocupados por personas con sólo una relativa autonomía, por lo que deben disponer de una serie de servicios comunes que son utilizados indistintamente por todos los residentes del edificio: comedor, biblioteca, bar, sala de ocio, etc. Si en estos edificios se reside por periodos largos o indefinidos deben ser considerados como destinados a residencia colectiva permanente, y en caso contrario como residencia colectiva eventual. Aunque la diferencia entre permanente y eventual es a veces difícil de establecer, en la práctica un posible criterio de distinción se derivaría de la forma de pago: Si generalmente se paga el alojamiento por meses o por temporadas se considerará la residencia como permanente, y si el pago es por días como eventual.

Censo de Población y Viviendas 2011. Los datos de vivienda aquí presentados forman parte del conjunto de operaciones que constituyen los Censos de Población y Viviendas 2011.

El marco metodológico general en el que se desarrolla esta operación para España está fijado por las recomendaciones de la Conferencia de Estadísticos Europeos para la ronda censal de 2010.

Mediante el Censo de Viviendas 2011 se determina, a fecha 1 de noviembre de 2011, los distintos tipos de lugares destinados a habitación humana que han sido concebidos como tales (viviendas familiares y colectivas) y a enumerar aquellos que no habiendo sido concebidos para este fin, tiene sin embargo ese uso (alojamientos). Además, deberá proporcionar información detallada de las características más importantes de las viviendas convencionales ocupadas.

- **Vivienda familiar:** Vivienda destinada a ser habitada por una o varias personas, no necesariamente unidas por parentesco, y que no constituyen un colectivo.
- **Establecimiento colectivo (o vivienda colectiva):** Vivienda destinada a ser habitada por un colectivo, es decir, un grupo de personas sometidas a una autoridad o régimen común no basado en lazos familiares ni de convivencia, como por ejemplo residencias de personas mayores, cuarteles, conventos, instituciones para personas con discapacidad, cárceles,...
- **Vivienda principal:** Vivienda familiar que es la residencia habitual de sus ocupantes. Las viviendas principales pueden ser convencionales (se encuentran en edificios) o alojamientos. Un alojamiento es una vivienda familiar con la particularidad de ser móvil, semipermanente o improvisada o que no ha

sido concebida con fines residenciales pero que constituye la residencia de una o varias personas. Los alojamientos no están ubicados en edificios por lo que no forman parte de los inmuebles.

- **Vivienda secundaria:** Si está destinada a ser ocupada sólo ocasionalmente (por ejemplo durante las vacaciones o fines de semana) o si se utiliza de manera continuada y no estacional pero sin ser residencia habitual (por ejemplo para alquileres sucesivos de corta duración).
- **Vivienda vacía:** 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, estando disponible para su venta o alquiler o incluso abandonada.
- **Vivienda familiar no-convencional o alojamiento:** Vivienda familiar que presenta la particularidad de ser móvil, semipermanente o improvisada, o bien que no ha sido concebida en un principio con fines residenciales pero sin embargo, constituye la residencia de una o varias personas en el momento de referencia de la Operación Estadística.

Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR). Es la norma que regula las actuaciones y asentamientos en el territorio así como la actividad urbanística municipal, con el objetivo de conseguir un desarrollo equilibrado y sostenible en la región.

Plan General Municipal (PGM). Es un instrumento de ordenación integral de uno o varios municipios; tiene por objeto la clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, la definición de los elementos esenciales de la estructura general y orgánica del territorio, el modelo de ciudad y de los asentamientos urbanos, los criterios para su desarrollo y la determinación de los espacios y elementos de especial protección.

Plan de Ordenación del Suelo Urbano (POSU). Instrumento de ordenación urbanística recogido en la Ley 10/1998, de 2 de Julio, de ordenación del territorio y urbanismo de La Rioja. El Plan de Ordenación del Suelo Urbano clasifica el suelo en urbano y no urbanizable, determinando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases de suelo. Incluye además la ordenación detallada del suelo urbano y establece las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución.

Catastro inmobiliario. El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRHL), define al mismo como un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales, siendo dicha Ley de aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de lo dispuesto en los regímenes especiales vigentes en el País Vasco y Navarra.

Bien inmueble. A los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble. El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza del suelo.

Valor catastral. Es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones.

4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

4.1 CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA

4.1.1 LICENCIAS DE OBRA. DATOS GENERALES

	2015	2016	2017	2018	2019
EDIFICACIÓN DE NUEVA PLANTA	163	81	100	82	50
Edificios a construir					
Residenciales	85	39	46	35	41
No Residenciales	78	42	54	47	9
Superficie a construir (miles de m ²)					
Residenciales	64	34	62	31	58
No Residenciales	59	35	135	55	8
Nº de Viviendas	275	161	272	140	261
OBRAS DE REHABILITACIÓN					
Edificios	72	100	108	36	48
Nº de Viviendas	49	6	3	9	9
OBRAS DE DEMOLICIÓN					
Edificios	93	39	53	41	59
Nº de Viviendas	71	20	37	47	115

FUENTE: Construcción de edificios (licencias municipales de obra). Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

4.1.2 LICENCIAS DE OBRA. Nº Y SUPERFICIE DE LOS EDIFICIOS A CONSTRUIR SEGÚN DESTINO

Unidades: Superficie en miles de m²

	2015	2016	2017	2018	2019
EDIFICACIÓN RESIDENCIAL					
Vivienda familiar					
Número	85	39	46	35	40
Superficie	64	34	62	30	51
Residencia Colectiva					
Número	-	-	-	-	1
Superficie	-	-	-	-	8
EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL					
Explotación Agrícola y Pesquera					
Número	37	22	25	25	5
Superficie	41	26	43	36	6
Industria					
Número	11	3	3	6	2
Superficie	7	7	25	6	2
Transporte y Comunicaciones					
Número	8	-	-	-	1
Superficie	1	-	-	-	-
Almacenes					
Número	7	15	19	13	1
Superficie	3	2	55	14	-
Servicios Burocráticos (Oficinas)					
Número	-	-	4	-	-
Superficie	-	-	8	-	-
Servicios Comerciales					
Número	4	-	1	-	-
Superficie	1	-	6	-	-
Otros					
Número	11	2	2	3	-
Superficie	4	1	-	-	-

FUENTE: Construcción de edificios (licencias municipales de obra). Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

4.1.3 VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA. DATOS GENERALES

	2015	2016	2017	2018	2019
OBRA NUEVA					
Número de edificios	135	118	127	163	118
Destinados a uso residencial	107	92	96	96	95
Unifamiliares	95	69	82	75	74
Adosados	6	-	2	10	6
Aislados	89	69	80	65	68
En bloque	12	23	14	21	21
Colectivos	-	-	-	-	-
Servicios comerciales y almacenes	6	6	11	5	4
Otros destinos	22	20	20	62	19
Superficie a construir (m ²)	70.974	168.872	134.386	90.950	185.004
Edificios de uso residencial	55.403	120.289	106.869	63.661	162.189
Servicios comerciales	1.545	20.640	11.824	10.192	1.449
Otros destinos	14.026	27.943	15.693	17.097	21.366
AMPLIACIÓN					
Número de edificios	16	9	9	9	14
Destinados a vivienda	6	2	5	3	3
Otros destinos	10	7	4	6	11
Superficie a construir (m ²)	4.034	3.816	2.399	4.079	6.065
Edificios de viviendas	1.143	251	814	453	376
Otros destinos	2.891	3.565	1.585	3.626	5.689
REFORMA Y/O RESTAURACIÓN DE EDIFICIOS					
Total	215	255	224	288	264
Destinados a vivienda	158	193	173	250	205
Otros destinos	57	62	51	38	59

FUENTE: Obras en edificación (visados de dirección de obra). Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

4.1.4 VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA. VIVIENDAS SEGÚN TIPO DE OBRA Y CLASE DE PROMOTOR

Unidades: Número de viviendas

	2015	2016	2017	2018	2019
TIPO DE OBRA					
Obra nueva	248	559	424	345	716
En edificios de viviendas familiares	248	559	424	344	716
Unifamiliar	95	69	82	75	74
En bloque	153	490	342	269	642
En otros edificios	-	-	-	1	-
Ampliación	6	2	5	3	3
Reforma y/o restauración	158	193	173	291	205
SEGÚN CLASE DE PROMOTOR					
Sector privado	412	754	602	"	"
Personas físicas y comunidad de propietarios	248	268	245	"	"
Sociedades mercantiles	163	333	287	"	"
Cooperativas	-	152	66	"	"
Otros promotores	1	1	1	"	"
Administraciones públicas	-	-	3	"	"

FUENTE: Obras en edificación (visados de dirección de obra). Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

": Dato no disponible.

4.1.5 VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA. SUPERFICIE

Unidades: m²

	2015	2016	2017	2018	2019
SUPERFICIE MEDIA POR VIVIENDA					
Obra nueva					
En edificios de viviendas familiares					
Unifamiliar	175	193	191	182	177
En bloque	140	134	159	111	140
En otros edificios	-	-	-	74	-
Ampliación	146	126	132	122	101
SUPERFICIE EN EDIFICIOS NO RESIDENCIALES					
Total	15.571	48.583	27.517	27.289	22.815
Servicios comerciales y almacenes	1.545	20.640	11.824	10.192	1.449
Explotaciones agrarias y ganaderas	2.408	6.741	4.403	470	1.533
Industrias	3.376	9.347	-	7.918	160
Servicios burocráticos (oficinas)	2.076	2.907	4.787	-	6.603
Turismo, recreo y deportes	1.609	7.550	5.943	4.516	5.258
Servicios de transporte	104	82	-	21	34
Otros servicios	4.453	1.316	560	4.172	7.778

FUENTE: Obras en edificación (visados de dirección de obra). Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

4.1.6 VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA. CERTIFICACIONES DE FIN DE OBRA SEGÚN CLASE DE PROMOTOR

	2015	2016	2017	2018	2019
NÚMERO DE CERTIFICADOS	216	251	314	370	267
Nº DE EDIFICIOS SEGÚN CLASE DE PROMOTOR	223	266	325	396	288
Promotor privado	210	256	310	361	279
Personas físicas y comunidad de propietarios	135	164	249	266	222
Sociedades mercantiles	53	55	53	81	54
Cooperativas	4	3	-	1	1
Otros promotores	18	34	8	13	2
Administraciones públicas	13	10	15	35	9
Nº DE VIVIENDAS SEGÚN CLASE DE PROMOTOR	388	173	363	620	505
Promotor privado	388	173	362	614	503
Personas físicas y comunidad de propietarios	85	86	128	222	200
Sociedades mercantiles	298	71	232	343	303
Cooperativas	-	-	-	46	-
Otros promotores	5	16	2	3	-
Administraciones públicas	-	-	1	6	2

FUENTE: Obras en edificación (certificaciones de fin de obra). Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

4.1.7 INDICADOR SINTÉTICO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA RIOJA

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Tasas de variación								
Indicador sintético	-24,6	3,2	7,5	-2,3	11,8	-1,5	39,1	-10,6
Construcción residencial	-39,5	-8,3	-16,8	16,1	68,8	-29,7	16,3	45,4
Construcción no residencial	-25,7	9,7	-39,2	-5,4	6,6	0,1	34,0	-32,5
Reforma	11,2	-27,2	57,5	-5,7	9,7	0,9	48,0	-53,8
Ingeniería Civil	-52,6	46,3	-7,5	-11,4	-22,1	13,9	46,3	11,0

FUENTE: Indicador sintético del sector de la construcción de La Rioja. Instituto de Estadística de La Rioja.

G.4.1 Indicador sintético del sector de la construcción de La Rioja



4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

4.1.8 LICITACIÓN OFICIAL POR AGENTE CONTRATANTE

Unidades: Miles de euros

	2016	2017	2018	2019	2020
ADMINISTRACIONES PÚBLICAS					
Construcción	56.377	81.777	66.355	194.297	69.361
Edificación	17.785	30.642	38.261	7.531	11.212
Ingeniería civil	38.592	51.135	28.094	186.766	58.149
Estado y Seguridad Social					
Construcción	13.017	13.001	1.966	168.197	10.518
Edificación	4.364	3.741	1.563	3.920	792
Ingeniería civil	8.653	9.259	403	164.277	9.726
Entes Territoriales					
Construcción	43.360	68.776	64.389	26.100	58.844
Edificación	13.421	26.900	36.697	3.611	10.420
Ingeniería civil	29.939	41.876	27.691	22.488	48.423
GRUPO DE FOMENTO					
Construcción	11.858	3.264	764	164.277	7.528
Edificación	3.657	3.225	764	-	148
Ingeniería civil	8.201	39	-	164.277	7.380
Ministerio y Organismos Autónomos					
Construcción	11.788	-	764	157.461	1.590
Edificación	3.587	-	764	-	-
Ingeniería civil	8.201	-	-	157.461	1.590
Entidades Públicas Estatales					
Construcción	70	3.264	-	6.817	5.938
Edificación	70	3.225	-	-	148
Ingeniería civil	-	39	-	6.817	5.790

FUENTE: Licitación oficial en construcción. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

4.1.9 VALOR TASADO MEDIO DEL METRO CUADRADO DE LA VIVIENDA

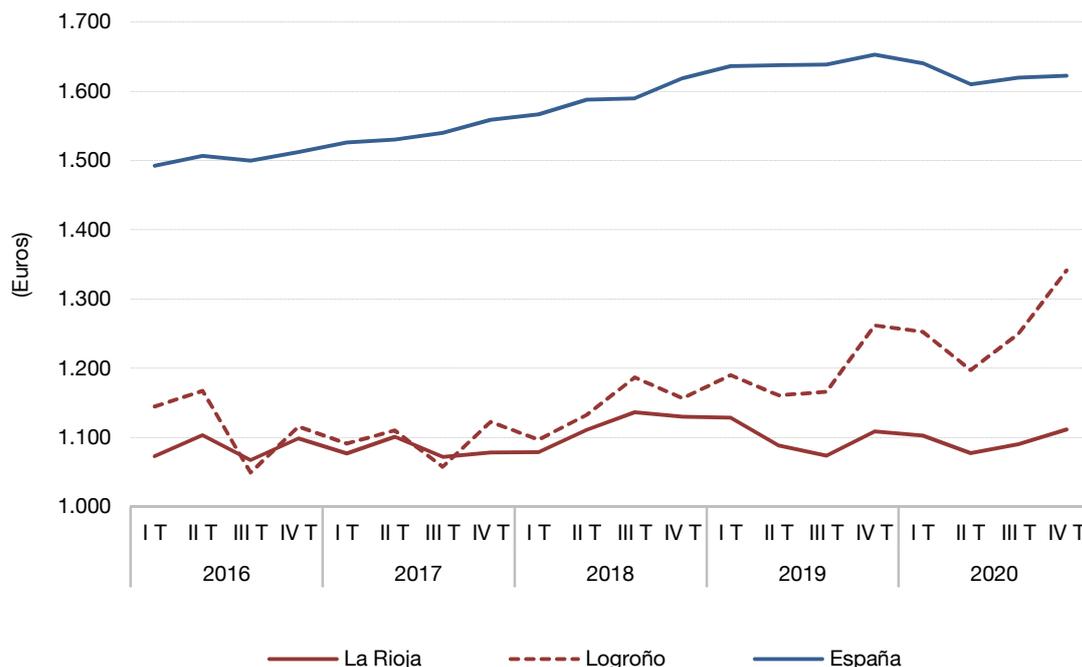
Unidades: Euros/m²

	2016	2017	2018	2019	2020
LA RIOJA					
Vivienda libre	1.085	1.082	1.114	1.100	1.095
Hasta cinco años de antigüedad	1.465	1.479	1.430	1.433	1.435
Con más de cinco años de antigüedad	1.062	1.061	1.091	1.076	1.072
Vivienda protegida	1.027	1.036	1.033	1.032	1.046
LOGROÑO					
Vivienda libre	1.119	1.095	1.143	1.194	1.260
Hasta cinco años de antigüedad	1.396	"	"	"	"
Con más de cinco años de antigüedad	1.111	1.090	1.138	1.190	1.255
ESPAÑA					
Vivienda libre	1.503	1.539	1.591	1.641	1.623
Hasta cinco años de antigüedad	1.746	1.795	1.820	1.886	1.892
Con más de cinco años de antigüedad	1.496	1.530	1.584	1.633	1.615
Vivienda protegida	1.113	1.132	1.128	1.126	1.134

FUENTE: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

" : Dato no disponible.

G.4.2 Evolución del precio medio del m² de la vivienda libre



4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

4.1.10 EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS POR TIPO

	1970	1981	1991	2001	2011
TOTAL DE VIVIENDAS	80.562	109.250	128.337	156.040	198.759
Viviendas familiares	80.562	109.250	128.019	155.931	198.669
Principales	64.329	74.800	84.853	101.439	129.984
No principales	16.233	34.450	43.166	54.492	68.685
Secundarias	5.551	15.636	24.060	30.202	32.940
Vacías	8.295	18.814	18.768	22.898	35.745
Otras	2.387	-	338	1.392	
Alojamientos	189	69	32		
Viviendas colectivas	189	200	261	109	90

FUENTE: Censos de Población y Viviendas. INE.

NOTAS: La denominación de epígrafes es la existente en el Censo de 2001.

A partir de 2001 los "alojamientos" están incluidos en "principales".

En 2011 desaparece el epígrafe "Otras".

4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

4.2 URBANISMO

4.2.1 MUNICIPIOS CON PLANEAMIENTO URBANÍSTICO POR TIPOS

Unidades: Número de municipios

	2016	2017	2018	2019	2020
Plan General Municipal (PGM) (Adaptados a la LOTUR 2006)	44	44	44	44	46
Plan General Municipal (PGM) (Adaptados a la LOTUR 1998)	65	66	66	66	65
Plan de Ordenación Suelo Urbano (POSU) (Adaptados a la LOTUR 1998)	8	8	8	8	8
Sin adaptar a la LOTUR 1998	28	28	28	28	27
Sin planeamiento urbano	29	28	28	28	28

FUENTE: Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación.

NOTAS: LOTUR 2006: Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

LOTUR 1998: Ley 10/1998, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (vigente hasta el 3 de noviembre de 2006 y derogada por la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja).

4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

4.2.2 CATASTRO URBANO

Unidades: Número / Hectáreas / Miles de euros

	2017	2018	2019	2020	2021
VARIABLES CATASTRO					
Parcelas urbanas	122.958	123.460	123.922	124.098	124.209
Superficie parcelas urbanas	7.483	7.509	7.650	7.661	7.662
Bienes inmuebles	342.499	343.764	345.447	346.928	347.778
Valor catastral construcción	9.578.903	9.940.521	10.025.563,10	10.215.519	10.269.107
Valor catastral suelo	4.768.185	4.857.372	4.868.258,33	4.927.678	4.935.150
Valor catastral total	14.376.648	14.797.893	14.893.821,43	15.143.198	15.204.257
BIENES INMUEBLES POR USOS					
Almacén, Estacionamiento	61.758	62.021	62.863	63.603	64.007
Comercial	11.125	11.304	11.356	11.487	11.523
Cultural	313	323	329	335	338
Ocio, Hostelería	509	558	559	564	574
Industrial	35.378	35.279	35.241	35.131	34.993
Deportivo	848	958	962	967	967
Suelo vacante	28.359	28.073	28.306	28.604	28.835
Oficinas	2.597	2.627	2.639	2.669	2.685
Edificio Singular	280	286	285	291	291
Religioso	580	585	585	585	587
Espectáculos	31	32	31	31	30
Residencial	200.324	201.305	201.872	202.231	202.520
Sanidad, Beneficencia	392	408	414	425	423
VALOR CATASTRAL POR USOS					
Almacén, Estacionamiento	1.052.387	1.072.438	1.077.614	1.093.618	1.094.484
Comercial	791.428	828.253	837.321	870.697	883.243
Cultural	238.296	266.222	267.653	273.829	276.158
Ocio, Hostelería	182.386	194.898	199.940	207.177	210.064
Industrial	1.655.409	1.700.852	1.732.515	1.753.581	1.773.447
Deportivo	307.007	317.526	318.882	324.289	324.684
Suelo vacante	648.626	647.256	645.327	640.367	639.560
Oficinas	278.077	289.597	291.490	301.833	310.004
Edificio Singular	133.080	138.326	139.081	141.619	141.683
Religioso	97.109	96.165	96.187	97.359	97.368
Espectáculos	17.935	18.737	18.102	18.319	17.576
Residencial	8.729.869	8.972.702	9.013.581	9.160.086	9.178.947
Sanidad, Beneficencia	244.971	254.851	256.058	260.351	256.969

FUENTE: Dirección General del Catastro. Ministerio de Hacienda y Función Pública.