



## 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 (TRLRJI), 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

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>EDIFICACIÓN DE NUEVA PLANTA</b>	132	163	81	100	82
Edificios a construir					
Residenciales	72	85	39	46	35
No Residenciales	60	78	42	54	47
Superficie a construir (miles de m <sup>2</sup> )					
Residenciales	24	64	34	62	31
No Residenciales	62	59	35	135	55
Nº de Viviendas	111	275	161	272	140
<b>OBRAS DE REHABILITACIÓN</b>					
Edificios	142	72	100	108	36
Nº de Viviendas	35	49	6	3	9
<b>OBRAS DE DEMOLICIÓN</b>					
Edificios	89	93	39	53	41
Nº de Viviendas	120	71	20	37	47

FUENTE: Construcción de edificios (licencias municipales de obra). Ministerio de Fomento.

## 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 m<sup>2</sup>

	2013	2014	2015	2016	2017
<b>EDIFICACIÓN RESIDENCIAL</b>					
Vivienda familiar					
Número	86	72	85	39	46
Superficie	46	24	64	34	62
Residencia Colectiva					
Número	-	-	-	-	-
Superficie	-	-	-	-	-
<b>EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL</b>					
Explotación Agrícola y Pesquera					
Número	16	20	37	22	25
Superficie	5	27	41	26	43
Industria					
Número	-	3	11	3	3
Superficie	-	11	7	7	25
Transporte y Comunicaciones					
Número	-	-	8	-	-
Superficie	-	-	1	-	-
Almacenes					
Número	40	35	7	15	19
Superficie	65	14	3	2	55
Servicios Burocráticos (Oficinas)					
Número	-	-	-	-	4
Superficie	-	-	-	-	8
Servicios Comerciales					
Número	-	1	4	-	1
Superficie	-	10	1	-	6
Otros					
Número	2	1	11	2	2
Superficie	-	-	4	1	-

FUENTE: Construcción de edificios (licencias municipales de obra). Ministerio de Fomento.



## 4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

### 4.1.3 VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA. DATOS GENERALES

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>OBRA NUEVA</b>					
Número de edificios	107	135	118	127	163
Destinados a uso residencial	71	107	92	96	96
Unifamiliares	59	95	69	82	75
Adosados	2	6	-	2	10
Aislados	57	89	69	80	65
En bloque	12	12	23	14	21
Colectivos	-	-	-	-	-
Servicios comerciales y almacenes	9	6	6	11	5
Otros destinos	27	22	20	20	62
Superficie a construir (m <sup>2</sup> )	99.891	70.974	168.872	134.386	90.950
Edificios de uso residencial	62.273	55.403	120.289	106.869	63.661
Servicios comerciales	7.296	1.545	20.640	11.824	10.192
Otros destinos	30.322	14.026	27.943	15.693	17.097
<b>AMPLIACIÓN</b>					
Número de edificios	14	16	9	9	9
Destinados a vivienda	5	6	2	5	3
Otros destinos	9	10	7	4	6
Superficie a construir (m <sup>2</sup> )	5.401	4.034	3.816	2.399	4.079
Edificios de viviendas	961	1.143	251	814	453
Otros destinos	4.440	2.891	3.565	1.585	3.626
<b>REFORMA Y/O RESTAURACIÓN DE EDIFICIOS</b>					
Total	160	215	255	224	288
Destinados a vivienda	111	158	193	173	250
Otros destinos	49	57	62	51	38

FUENTE: Obras en edificación (visados de dirección de obra). Ministerio de Fomento.

## 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

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>TIPO DE OBRA</b>					
Obra nueva	278	248	559	424	345
En edificios de viviendas familiares	278	248	559	424	345
Unifamiliar	59	95	69	82	75
En bloque	219	153	490	342	269
En otros edificios	-	-	-	-	1
Ampliación	5	6	2	5	3
Reforma y/o restauración	111	158	193	173	291
<b>SEGÚN CLASE DE PROMOTOR</b>					
Sector privado	394	412	754	602	"
Personas físicas y comunidad de propietarios	176	248	268	245	"
Sociedades mercantiles	69	163	333	287	"
Cooperativas	149	-	152	66	"
Otros promotores	-	1	1	1	"
Administraciones públicas	-	-	-	3	"

FUENTE: Obras en edificación (visados de dirección de obra). Ministerio de Fomento.

": Dato no disponible.

### 4.1.5 VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA. SUPERFICIE

Unidades: m<sup>2</sup>

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>SUPERFICIE MEDIA POR VIVIENDA</b>					
Obra nueva					
En edificios de viviendas familiares					
Unifamiliar	193	175	193	191	182
En bloque	123	140	134	159	111
En otros edificios	-	-	-	-	74
Ampliación	156	146	126	132	122
<b>SUPERFICIE EN EDIFICIOS NO RESIDENCIALES</b>					
Total	37.618	15.571	48.583	27.517	27.289
Servicios comerciales y almacenes	7.296	1.545	20.640	11.824	10.192
Explotaciones agrarias y ganaderas	2.354	2.408	6.741	4.403	470
Industrias	2.578	3.376	9.347	-	7.918
Servicios burocráticos (oficinas)	14.504	2.076	2.907	4.787	-
Turismo, recreo y deportes	3.497	1.609	7.550	5.943	4.516
Servicios de transporte	4.667	104	82	-	21
Otros servicios	2.722	4.453	1.316	560	4.172

FUENTE: Obras en edificación (visados de dirección de obra). Ministerio de Fomento.



## 4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

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

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>NÚMERO DE CERTIFICADOS</b>	174	216	251	314	370
<b>Nº DE EDIFICIOS SEGÚN CLASE DE PROMOTOR</b>	195	223	266	325	396
Promotor privado	189	210	256	310	361
Personas físicas y comunidad de propietarios	122	135	164	249	266
Sociedades mercantiles	53	53	55	53	81
Cooperativas	1	4	3	-	1
Otros promotores	13	18	34	8	13
Administraciones públicas	6	13	10	15	35
<b>Nº DE VIVIENDAS SEGÚN CLASE DE PROMOTOR</b>	376	388	173	363	620
Promotor privado	376	388	173	362	614
Personas físicas y comunidad de propietarios	89	85	86	128	222
Sociedades mercantiles	273	298	71	232	343
Cooperativas	8	-	-	-	46
Otros promotores	6	5	16	2	3
Administraciones públicas	-	-	-	1	6

FUENTE: Obras en edificación (certificaciones de fin de obra). Ministerio de Fomento.

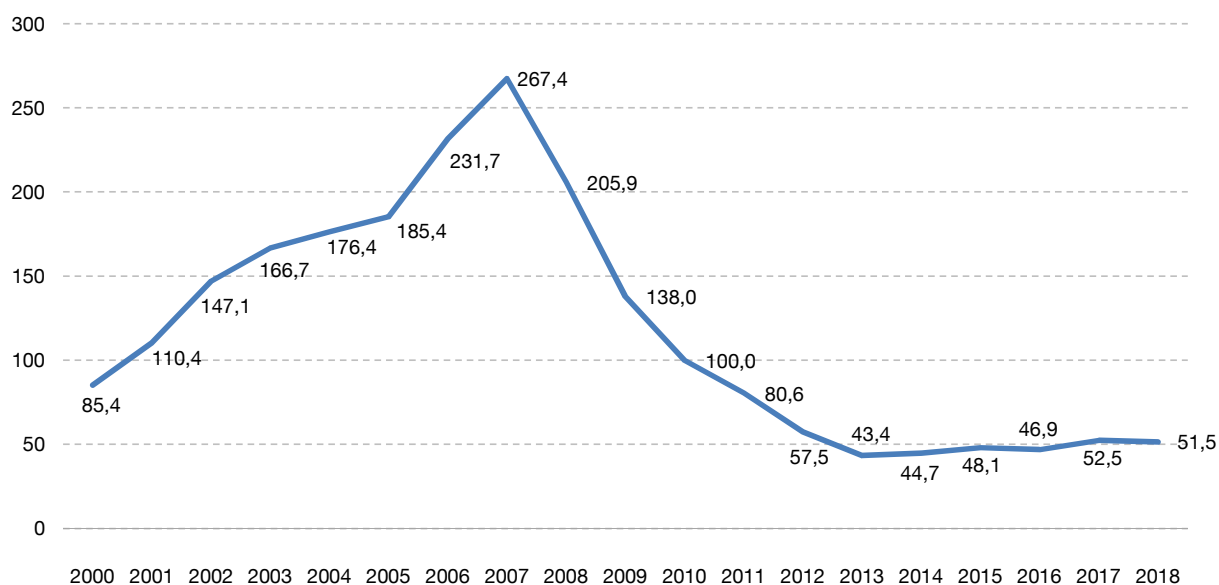
## 4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

### 4.1.7 INDICADOR SINTÉTICO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA RIOJA

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Tasas de variación</b>								
Indicador sintético	-19,4	-28,6	-24,6	3,2	7,5	-2,3	11,8	-1,9
Construcción residencial	-9,2	-10,4	-39,5	-8,3	-16,8	16,1	68,8	-29,7
Construcción no residencial	-22,4	-43,3	-25,7	9,7	-39,2	-5,4	6,6	1,5
Reforma	-16,6	-42,3	11,2	-27,2	57,5	-5,7	9,7	-0,1
Ingeniería Civil	-38,3	-26,9	-52,5	46,3	-7,5	-11,4	-22,1	13,9

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

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>ADMINISTRACIONES PÚBLICAS</b>					
Construcción	69.529	82.537	56.377	81.777	66.355
Edificación	21.116	28.394	17.785	30.642	38.261
Ingeniería civil	48.413	54.143	38.592	51.135	28.094
Estado y Seguridad Social					
Construcción	2.659	40.967	13.017	13.001	1.966
Edificación	1.327	14.675	4.364	3.741	1.563
Ingeniería civil	1.331	26.292	8.653	9.259	403
Entes Territoriales					
Construcción	66.870	41.570	43.360	68.776	64.389
Edificación	19.788	13.720	13.421	26.900	36.697
Ingeniería civil	47.082	27.851	29.939	41.876	27.691
<b>GRUPO DE FOMENTO</b>					
Construcción	734	20.256	11.858	3.264	764
Edificación	-	-	3.657	3.225	764
Ingeniería civil	734	20.256	8.201	39	-
Ministerio y Organismos Autónomos					
Construcción	-	14.269	11.788	-	764
Edificación	-	-	3.587	-	764
Ingeniería civil	-	14.269	8.201	-	-
Entidades Públicas Estatales					
Construcción	734	5.986	70	3.264	-
Edificación	-	-	70	3.225	-
Ingeniería civil	734	5.986	-	39	-

FUENTE: Licitación oficial en construcción. Ministerio de Fomento.

## 4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

### 4.1.9 PRECIO MEDIO DEL METRO CUADRADO DE VIVIENDA

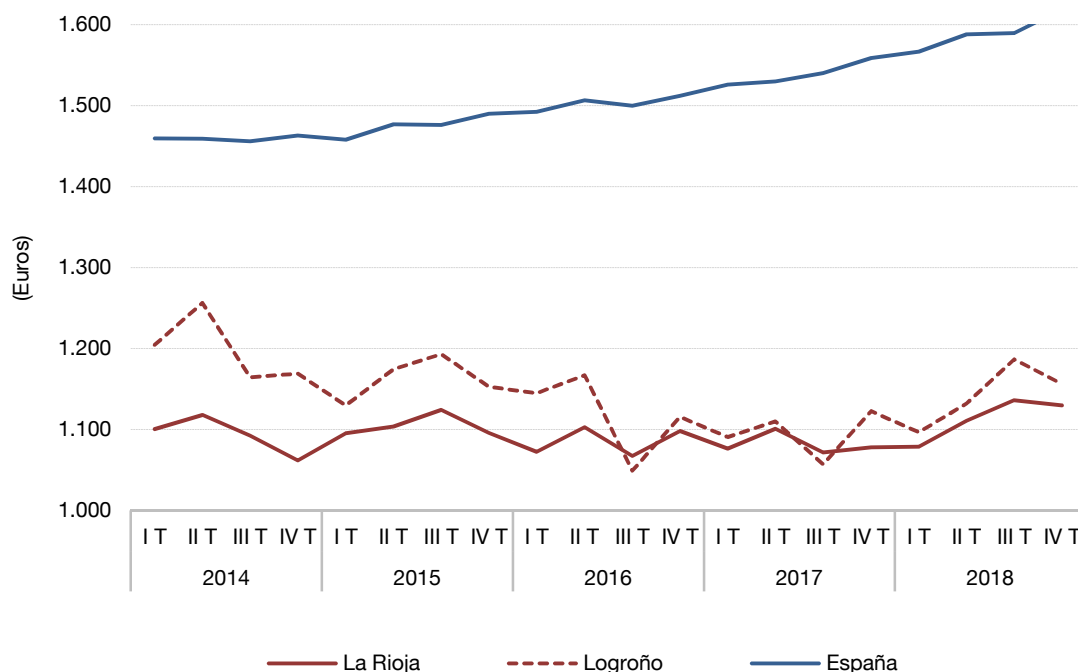
Unidades: Euros/m<sup>2</sup>

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>LA RIOJA</b>					
Vivienda libre	1.093	1.105	1.085	1.082	1.114
Hasta cinco años de antigüedad	1.489	1.524	1.465	1.479	1.430
Con más de cinco años de antigüedad	1.070	1.081	1.062	1.061	1.091
Vivienda protegida	1.037	1.021	1.027	1.036	1.033
<b>LOGROÑO</b>					
Vivienda libre	1.199	1.163	1.119	1.095	1.143
Hasta cinco años de antigüedad	1.452	"	1.396	"	"
Con más de cinco años de antigüedad	1.187	1.148	1.111	1.090	1.138
<b>ESPAÑA</b>					
Vivienda libre	1.459	1.475	1.503	1.539	1.591
Hasta cinco años de antigüedad	1.715	1.734	1.746	1.795	1.820
Con más de cinco años de antigüedad	1.450	1.466	1.496	1.530	1.584
Vivienda protegida	1.099	1.096	1.113	1.132	1.128

FUENTE: Ministerio de Fomento.

": Dato no disponible.

G.4.2 Evolución del precio medio del m<sup>2</sup> 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

	2014	2015	2016	2017	2018
Plan General Municipal (PGM) (Adaptados a la LOTUR 2006)	38	42	44	44	44
Plan General Municipal (PGM) (Adaptados a la LOTUR 1998)	69	66	65	66	66
Plan de Ordenación Suelo Urbano (POSU) (Adaptados a la LOTUR 1998)	8	8	8	8	8
Sin adaptar a la LOTUR 1998	29	28	28	28	28
Sin planeamiento urbano	30	30	29	28	28

FUENTE: Consejería de Agricultura, Ganadería, Mundo Rural, Territorio y Población.

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

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>VARIABLES CATASTRO</b>					
Parcelas urbanas	126.851	126.894	124.893	122.958	123.460
Superficie parcelas urbanas	9.000	9.011	8.245	7.483	7.509
Bienes inmuebles	343.317	344.334	344.364	342.499	343.764
Valor catastral construcción	8.755.227	8.912.650	9.344.734	9.578.903	9.940.521
Valor catastral suelo	5.262.408	5.318.046	4.906.859	4.768.185	4.857.372
Valor catastral total	14.017.635	14.230.696	14.251.593	14.376.648	14.797.893
<b>BIENES INMUEBLES POR USOS</b>					
Almacén, Estacionamiento	60.024	60.613	62.118	61.758	62.021
Comercial	10.392	10.405	10.414	11.125	11.304
Cultural	278	288	291	313	323
Ocio, Hostelería	420	443	460	509	558
Industrial	36.437	35.957	35.638	35.378	35.279
Deportivo	616	665	715	848	958
Suelo vacante	33.784	33.729	31.712	28.359	28.073
Oficinas	2.392	2.399	2.408	2.597	2.627
Edificio Singular	270	267	274	280	286
Religioso	573	576	577	580	585
Espectáculos	31	31	31	31	32
Residencial	197.770	198.632	199.393	200.324	201.305
Sanidad, Beneficencia	330	326	327	392	408
<b>VALOR CATASTRAL POR USOS</b>					
Almacén, Estacionamiento	1.082.522	1.097.101	1.094.565	1.052.387	1.072.438
Comercial	723.638	730.682	731.653	791.428	828.253
Cultural	207.058	219.193	218.999	238.296	266.222
Ocio, Hostelería	157.357	161.478	167.084	182.386	194.898
Industrial	1.618.170	1.631.838	1.637.638	1.655.409	1.700.852
Deportivo	232.666	259.079	264.889	307.007	317.526
Suelo vacante	789.928	790.210	752.125	648.626	647.256
Oficinas	254.259	258.796	257.639	278.077	289.597
Edificio Singular	107.358	111.776	111.884	133.080	138.326
Religioso	97.066	98.013	97.123	97.109	96.165
Espectáculos	16.143	16.328	18.265	17.935	18.737
Residencial	8.507.945	8.627.730	8.670.688	8.729.869	8.972.702
Sanidad, Beneficencia	223.525	228.460	228.970	244.971	254.851

FUENTE: Dirección General del Catastro. Ministerio de Hacienda.