



## 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 VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA. DATOS GENERALES

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>OBRA NUEVA</b>					
Número de edificios	127	163	118	193	132
Destinados a uso residencial	96	96	95	170	118
Unifamiliares	82	75	74	134	82
Adosados	2	10	6	36	2
Aislados	80	65	68	98	80
En bloque	14	21	21	36	36
Colectivos	-	-	-	-	-
Servicios comerciales y almacenes	11	5	4	8	4
Otros destinos	20	62	19	15	10
Superficie a construir (m <sup>2</sup> )	134.386	90.950	185.004	262.547	179.503
Edificios de uso residencial	106.869	63.661	162.189	236.485	174.733
Servicios comerciales	11.824	10.192	1.449	14.383	1.022
Otros destinos	15.693	17.097	21.366	11.679	3.748
<b>AMPLIACIÓN</b>					
Número de edificios	9	9	14	9	5
Destinados a vivienda	5	3	3	5	2
Otros destinos	4	6	11	4	3
Superficie a construir (m <sup>2</sup> )	2.399	4.079	6.065	2.337	570
Edificios de viviendas	814	453	376	687	234
Otros destinos	1.585	3.626	5.689	1.650	336
<b>REFORMA Y/O RESTAURACIÓN DE EDIFICIOS</b>					
Total	224	288	264	155	183
Destinados a vivienda	173	250	205	122	142
Otros destinos	51	38	59	33	41

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

## 4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

### 4.1.2 VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA. VIVIENDAS SEGÚN TIPO DE OBRA Y CLASE DE PROMOTOR

Unidades: Número de viviendas

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>TIPO DE OBRA</b>					
Obra nueva	424	345	716	1.036	857
En edificios de viviendas familiares	424	344	716	1.036	857
Unifamiliar	82	75	74	134	82
En bloque	342	269	642	902	775
En otros edificios	-	1	-	-	-
Ampliación	5	3	3	5	2
Reforma y/o restauración	173	291	205	122	142

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

### 4.1.3 VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA. SUPERFICIE

Unidades: m<sup>2</sup>

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>SUPERFICIE MEDIA POR VIVIENDA</b>					
Obra nueva					
En edificios de viviendas familiares					
Unifamiliar	191	182	177	201	166
En bloque	159	111	140	140	130
En otros edificios	-	74	-	-	-
Ampliación	132	122	101	116	117
<b>SUPERFICIE EN EDIFICIOS NO RESIDENCIALES</b>					
Total	27.517	27.289	22.815	26.062	4.770
Servicios comerciales y almacenes	11.824	10.192	1.449	14.383	1.022
Explotaciones agrarias y ganaderas	4.403	470	1.533	390	60
Industrias	-	7.918	160	3.384	2.096
Servicios burocráticos (oficinas)	4.787	-	6.603	0	0
Turismo, recreo y deportes	5.943	4.516	5.258	2.430	994
Servicios de transporte	-	21	34	1.818	592
Otros servicios	560	4.172	7.778	3.657	6

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

## 4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

### 4.1.4 CERTIFICACIONES DE FIN DE OBRA SEGÚN CLASE DE PROMOTOR

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>NÚMERO DE CERTIFICADOS</b>	314	370	267	326	333
<b>Nº DE EDIFICIOS SEGÚN CLASE DE PROMOTOR</b>	325	396	288	356	374
Promotor privado	310	361	279	339	359
Personas físicas y comunidad de propietarios	249	266	222	272	258
Sociedades mercantiles	53	81	54	49	88
Cooperativas	-	1	1	4	2
Otros promotores	8	13	2	14	11
Administraciones públicas	15	35	9	17	15
<b>Nº DE VIVIENDAS SEGÚN CLASE DE PROMOTOR</b>	363	620	505	810	738
Promotor privado	362	614	503	809	737
Personas físicas y comunidad de propietarios	128	222	200	431	157
Sociedades mercantiles	232	343	303	183	578
Cooperativas	-	46	-	192	-
Otros promotores	2	3	-	3	2
Administraciones públicas	1	6	2	1	1

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

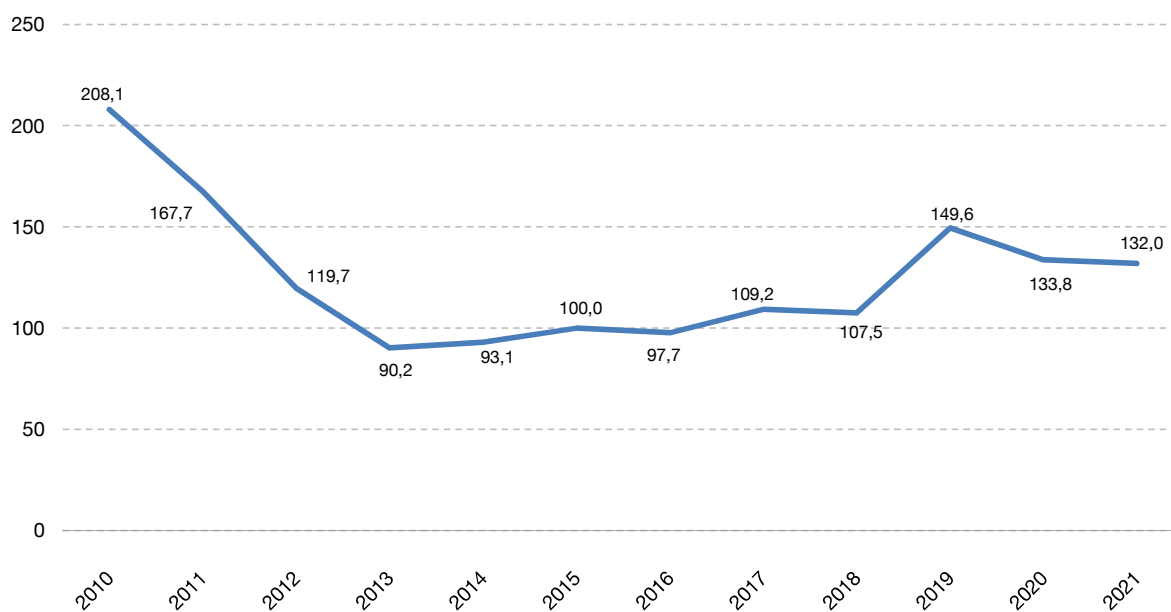
## 4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

### 4.1.5 INDICADOR SINTÉTICO DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA RIOJA

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Tasas de variación</b>								
Indicador sintético	3,2	7,5	-2,3	11,8	-1,5	39,1	-10,6	-1,3
Construcción residencial	-8,3	-16,8	16,1	68,8	-29,7	16,3	45,4	30,7
Construcción no residencial	9,7	-39,2	-5,4	6,6	0,1	34,0	-32,5	-39,3
Reforma	-27,2	57,5	-5,7	9,7	0,9	48,0	-53,8	-23,0
Ingeniería Civil	46,3	-7,5	-11,4	-22,1	13,9	46,3	11,0	16,3

FUENTE: Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción de La Rioja (ISAC). Instituto de Estadística de La Rioja.

G.4.1 Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción en La Rioja





## 4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

### 4.1.6 LICITACIÓN OFICIAL POR AGENTE CONTRATANTE

Unidades: Miles de euros

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>ADMINISTRACIONES PÚBLICAS</b>					
Construcción	81.777	66.355	194.297	69.361	101.265
Edificación	30.642	38.261	7.531	11.212	25.545
Ingeniería civil	51.135	28.094	186.766	58.149	75.720
Estado y Seguridad Social					
Construcción	13.001	1.966	168.197	10.518	10.407
Edificación	3.741	1.563	3.920	792	1.053
Ingeniería civil	9.259	403	164.277	9.726	9.354
Entes Territoriales					
Construcción	68.776	64.389	26.100	58.844	90.858
Edificación	26.900	36.697	3.611	10.420	24.492
Ingeniería civil	41.876	27.691	22.488	48.423	66.366
<b>GRUPO DE FOMENTO</b>					
Construcción	3.264	764	164.277	7.528	7.019
Edificación	3.225	764	-	148	100
Ingeniería civil	39	-	164.277	7.380	6.919
Ministerio y Organismos Autónomos					
Construcción	-	764	157.461	1.590	1.544
Edificación	-	764	-	-	-
Ingeniería civil	-	-	157.461	1.590	1.544
Entidades Públicas Estatales					
Construcción	3.264	-	6.817	5.938	5.475
Edificación	3.225	-	-	148	100
Ingeniería civil	39	-	6.817	5.790	5.375

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

## 4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

### 4.1.7 VALOR TASADO MEDIO DEL METRO CUADRADO DE LA VIVIENDA

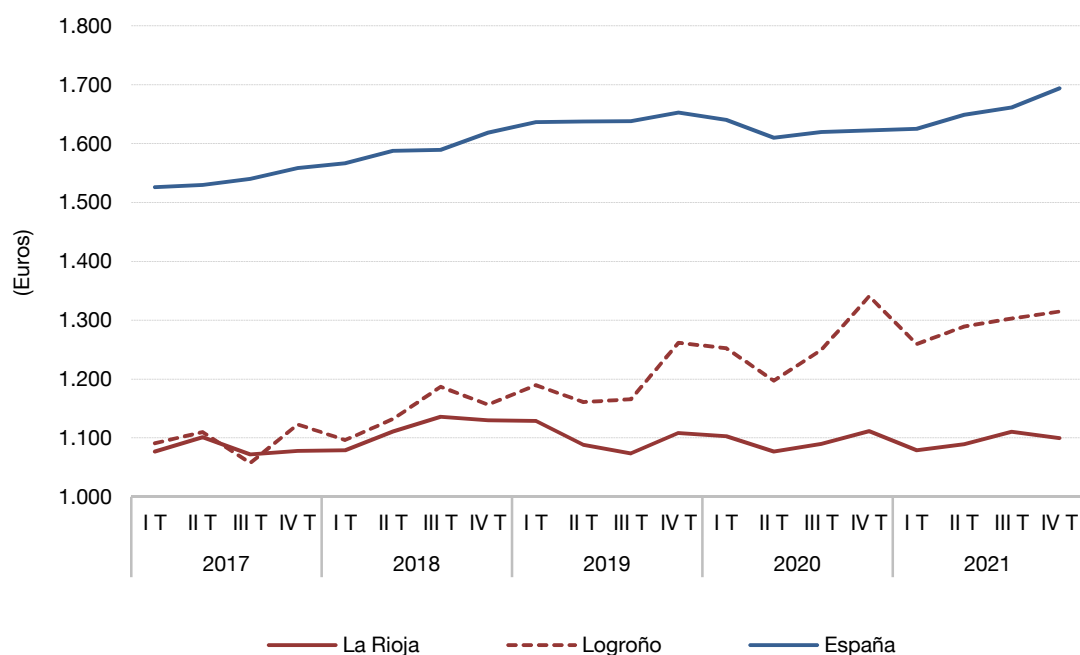
Unidades: Euros/m<sup>2</sup>

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>LA RIOJA</b>					
Vivienda libre	1.082	1.114	1.100	1.095	1.095
Hasta cinco años de antigüedad	1.479	1.430	1.433	1.435	1.475
Con más de cinco años de antigüedad	1.061	1.091	1.076	1.072	1.070
Vivienda protegida	1.036	1.033	1.032	1.046	1.065
<b>LOGROÑO</b>					
Vivienda libre	1.095	1.143	1.194	1.260	1.291
Hasta cinco años de antigüedad	"	"	"	"	"
Con más de cinco años de antigüedad	1.090	1.138	1.190	1.255	1.286
<b>ESPAÑA</b>					
Vivienda libre	1.539	1.591	1.641	1.623	1.658
Hasta cinco años de antigüedad	1.795	1.820	1.886	1.892	1.927
Con más de cinco años de antigüedad	1.530	1.584	1.633	1.615	1.649
Vivienda protegida	1.132	1.128	1.126	1.134	1.142

FUENTE: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

" : Dato no disponible.

G.4.2 Evolución del precio medio del m<sup>2</sup> de la vivienda libre



## 4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

### 4.1.8 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

	2017	2018	2019	2020	2021
Plan General Municipal (PGM) (Adaptados a la LOTUR 2006)	44	44	44	46	47
Plan General Municipal (PGM) (Adaptados a la LOTUR 1998)	66	66	66	65	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	27	26
Sin planeamiento urbano	28	28	28	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

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>VARIABLES CATASTRO</b>					
Parcelas urbanas	123.460	123.922	124.098	124.209	124.502
Superficie parcelas urbanas	7.509	7.650	7.661	7.662	7.749
Bienes inmuebles	343.764	345.447	346.928	347.778	349.329
Valor catastral construcción	9.940.521	10.025.563,10	10.215.519	10.269.107	10.338.066,09
Valor catastral suelo	4.857.372	4.868.258,33	4.927.678	4.935.150	4.964.203,56
Valor catastral total	14.797.893	14.893.821,43	15.143.198	15.204.257	15.302.269,65
<b>BIENES INMUEBLES POR USOS</b>					
Almacén, Estacionamiento	62.021	62.863	63.603	64.007	64.677
Comercial	11.304	11.356	11.487	11.523	11.534
Cultural	323	329	335	338	338
Ocio, Hostelería	558	559	564	574	555
Industrial	35.279	35.241	35.131	34.993	34.815
Deportivo	958	962	967	967	974
Suelo vacante	28.073	28.306	28.604	28.835	29.557
Oficinas	2.627	2.639	2.669	2.685	2.691
Edificio Singular	286	285	291	291	296
Religioso	585	585	585	587	585
Espectáculos	32	31	31	30	30
Residencial	201.305	201.872	202.231	202.520	202.847
Sanidad, Beneficencia	408	414	425	423	426
<b>VALOR CATASTRAL POR USOS</b>					
Almacén, Estacionamiento	1.072.438	1.077.614	1.093.618	1.094.484	1.106.103
Comercial	828.253	837.321	870.697	883.243	889.390
Cultural	266.222	267.653	273.829	276.158	276.303
Ocio, Hostelería	194.898	199.940	207.177	210.064	207.902
Industrial	1.700.852	1.732.515	1.753.581	1.773.447	1.804.751
Deportivo	317.526	318.882	324.289	324.684	325.437
Suelo vacante	647.256	645.327	640.367	639.560	654.091
Oficinas	289.597	291.490	301.833	310.004	310.370
Edificio Singular	138.326	139.081	141.619	141.683	142.617
Religioso	96.165	96.187	97.359	97.368	97.642
Espectáculos	18.737	18.102	18.319	17.576	17.576
Residencial	8.972.702	9.013.581	9.160.086	9.178.947	9.212.744
Sanidad, Beneficencia	254.851	256.058	260.351	256.969	257.272

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