

# Estatística de Edificación e Vivenda

## METODOLOXÍA

---

### 1. Ámbitos de investigación

#### **Ámbito poboacional**

A poboación investigada son as licencias de obra maior que conceden os Concellos, mentres que as unidades informantes son o colectivo de promotores inmobiliarios e/ou técnicos colexiados que asinan os proxectos de edificación.

#### **Ámbito xeográfico**

O ámbito territorial é o conxunto do Estado, polo que se estende a toda a Comunidade Autónoma de Galicia e ofrece diferente información, incluso no ámbito provincial e municipal.

#### **Ámbito temporal**

O período de referencia é o mes de concesión da autorización administrativa.

### 2. Definicións e aspectos metodolóxicos

#### ***Obra Maior***

Ós efectos desta estatística defínese obra maior de edificación como aquela construción, instalación ou obra que deberá acompañarse dun proxecto completo de construción, asinado por un técnico competente e visado no colexio profesional que corresponda.

#### ***Obra de nova planta***

É a obra maior que dá lugar a un novo edificio, con independencia de se existiu demolición total previa doutro edificio ou non. Non inclúe as obras menores que non precisan licencia de obra, nin aquelas outras que se realizan sen solicita-la autorización municipal.

#### ***Obra de rehabilitación***

É a obra maior que, a diferenza da anterior, non dá lugar á construción dun novo edificio, ó se realizar sobre o xa construído. Pode ser de dous tipos:

- a) Obra de ampliación.
- b) Obra de reforma ou restauración.

#### ***Obra de demolición***

- a) Demolición total. A obra consiste no derribo total dun edificio e pode ser previa á construción doutro, ou pode dar lugar á simple desaparición do edificio, sen que se solicite licencia de nova construción neste segundo caso.

- b) Demolición parcial. Só se da en obras de rehabilitación, e neste caso a licencia é conxunta para a demolición e a rehabilitación.

### **Edificio**

Toda construción permanente, fixa sobre o terreo, separada e independente, concibida para ser utilizada con fins residenciais e/ou para o desenvolvemento dunha actividade.

- a) Edificio residencial. É o edificio destinado, polo menos nun 50% da súa superficie útil (excluídos baixos e sotos), a ser habitado por persoas, ben de forma permanente, ben con carácter eventual, e con independencia de que nel se realice outra función secundaria. Un edificio residencial pode estar destinado a vivenda ou a residencia colectiva.
- b) Edificio non residencial. É o non destinado exclusiva ou principalmente a vivenda ou aloxamento permanente ou eventual de persoas.

### **Local**

Parte dun edificio estruturalmente separada na que se leva ou se pode levar a cabo unha actividade económica independente da do resto do edificio.

### **Vivenda**

Recinto con varias pezas de habitacións ou anexos que poden ocupa-la totalidade dun edificio ou parte do mesmo, estando neste caso estruturalmente separado e independente do resto. A vivenda está concibida para ser habitada por persoas, xeralmente familias dun ou varios membros, e está dotada de acceso directo desde a vía pública ou desde recintos comúns privados.

### **Superficies**

Nesta estatística recóllese información sobre diversos conceptos relacionados coa superficie:

- a) Superficie sobre o terreo que ocupará a edificación.
- b) Superficie afectada pola obra. Está constituída polos metros cadrados do solar ou parcela onde terá lugar a construción da obra.
- c) Superficie a construír. É o total de metros cadrados que resulta de sumalos correspondentes a cada unha das plantas do edificio construído.
- d) Superficie útil. Este concepto refírese exclusivamente á vivenda, e está constituída polos metros cadrados útiles, descontadas as zonas comúns do edificio, espesuras dos tabiques, ocos, etcétera.

## **3. Tratamento da non resposta**

A Estatística de Edificación e Vivenda nun principio estaba considerada con carácter censal e polo tanto non estaban fixados os coeficientes de elevación. Posto que existen algúns concellos que nalgúns meses non colaboran, é preciso dar solución á “non resposta”.

Ademais dos concellos que non colaboran, dáse a posibilidade de que outros envíen un número de cuestionarios inferior ó número de licencias outorgadas. Este erro detéctase a través da folla resumo que envía o concello mensualmente.

Para a obtención de resultados agregados opérase como se expón a continuación:

Formáronse estratos cos concellos para cada provincia.

- Estrato 0: inclúe ós concellos nos que se non existe resposta non se poderá obter resultados a nivel provincial. Incorpora as capitais de provincia e aqueles concellos que teñen un desenvolvemento especial. A determinación dos municipios neste estrato é revisable ano a ano.
- Estrato 1 a n: en función de número de habitantes. Dentro de cada provincia o número e os límites de cada estrato poden ser diferentes.

Calculase mensualmente, unha vez recibida toda a información, o coeficiente:

$$C_{ij} = \frac{P_{ij}}{p_{ij}} \times \frac{L_{ij}}{l_{ij}}$$

Onde:

$C_{ij}$  = Coeficiente de elevación do estrato i na provincia j.

$P_{ij}$  = Poboación dos municipios do estrato i na provincia j.

$p_{ij}$  = Poboación dos municipios do estrato i na provincia j que contestaron.

$L_{ij}$  = Número de licencias concedidas do estrato i na provincia j.

$l_{ij}$  = Número de licencias con cuestionario do estrato i na provincia j.

Este coeficiente de expansión corrixe co primeiro factor  $P_{ij}/p_{ij}$  a non resposta e con  $L_{ij}/l_{ij}$  a falta de cubrición dos cuestionarios. Para a obtención dos resultados finais, agréganse os cuestionarios de cada estrato - provincia e se multiplica polo coeficiente de elevación.

## 4. Recollida da información

### Método de recollida

A información é remitida mensualmente polos concellos ó IGE despois de ser concedidas as autorizacións.

### Cuestionarios utilizados

A información cumpríméntase nuns cuestionarios que o promotor da obra debe entregar, xunto co proxecto, no concello no que solicita a licencia de edificación. Os datos investigados nos cuestionarios estrutúranse en catro bloques e nun apartado de control administrativo.

Datos Xerais.

- Datos do promotor: Nome, razón social e dirección postal completa.
- Clase de promotor (persoa física, sociedade mercantil, Administración...)
- Emprazamento das obras: Dirección e cualificación do solo.

- Réxime legal das obras.
- Duración das obras
- Número e tipoloxía de edificios a construír ou afectados pola obra
- Orzamento
- Tipo de obra

Datos referidos á Edificación de Nova Planta.

- Superficie afectada.
- Características dos edificios a construír: número de edificios, plantas, volume, número total de vivendas, prazas de garaxe.
- Tipoloxía constructiva en canto á estrutura, cuberta, cerramento exterior e carpintería exterior.
- Enerxía a instalar: electricidade, gas cidade, etcétera.
- Características das vivendas: Superficie útil, número de habitacións, de baños e de aseos por vivenda.

Obras de rehabilitación.

- Tipoloxía da obra de rehabilitación: ampliación, reforma e/ou restauración
- Características da obra de rehabilitación
- Características da vivenda.

Demolición.

- Superficie no caso de demolición parcial
- Número de edificios e número de vivendas, no caso de demolición total.

Control administrativo.

Esta información debe ser cubrida polo concello correspondente, xa que é o Organismo que definitivamente marca a autorización para que a obra poida ser realizada.

A Entidade de Poboación, Distrito e Sección son codificados polos concellos a súa elección, para posibles explotacións municipais por distritos, barrio, etcétera.

A data de concesión de licencia será a que marque un, dos tres momentos nos que existirá información da edificación: Autorizadas, comezadas e terminadas.

## **6. Presentación de resultados**

Mensualmente o IGE publica os “avances mensuais”, que inclúen datos a nivel provincial e municipal das principais variables. A información mensual con detalle provincial está tamén dispoñible na páxina web do IGE.

Ademais, cada ano o IGE publica un anuario que inclúe unha síntese de resultados, series históricas, resultados provinciais, resultados por comunidades autónomas e por concellos.

Tamén o Ministerio de Fomento publica resultados tanto a nivel nacional como rexional. Cada mes no boletín Estatístico, e con periodicidade anual no Anuario do Ministerio