

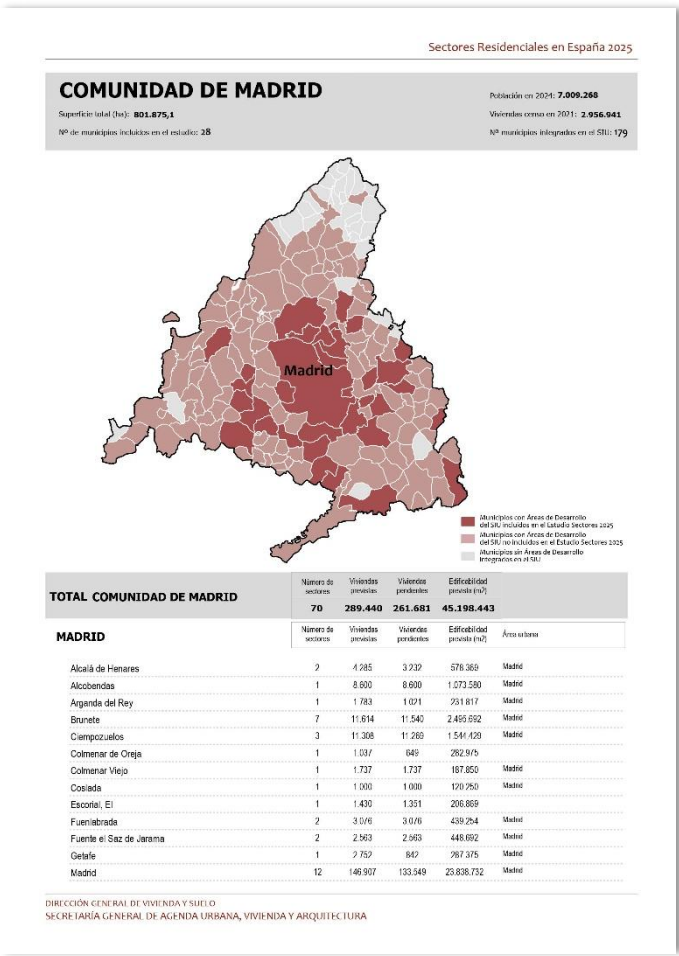
2. ESTRUCTURA Y CONTENIDOS.

Introducción

Para todos los sectores analizados en el estudio se presentan, por un lado, fichas resumen por Comunidad Autónoma que recogen la información de todos los municipios con sectores incluidos en el informe y, por otro, fichas específicas a nivel municipal donde se detallan los grandes desarrollos residenciales que cumplen las tres condiciones previamente establecidas: ubicación en un Área de Desarrollo, previsión de al menos 1.000 viviendas y grado de edificación inferior al 70 %, según el SIU. Cada ficha incorpora imágenes y mapas de los sectores con gran potencialidad edificatoria, agrupados según su estado: no urbanizado, urbanizado no edificado o en fase inicial de edificación y urbanizado y en fase avanzada de edificación, permitiendo una visión clara y comparativa del desarrollo residencial.

1. Ficha resumen por Comunidad Autónoma.

Esta ficha se compone, a nivel gráfico, del mapa de la Comunidad Autónoma en el que se identifican los municipios incluidos en el estudio (17 fichas). Por su parte, en el apartado alfanumérico se detallan los principales parámetros urbanísticos: número total de sectores, número total máximo de viviendas previstas, suma total de la edificabilidad prevista y el área urbana donde se ubica.



Ejemplo de la comunidad autónoma de Madrid

2. Ficha resumen por municipio.

Esta ficha se compone, en primer lugar, por una ficha resumen de cada municipio (400 fichas) que se estructura a su vez en tres bloques diferenciados: el primero, “Clases urbanísticas de suelo”; el segundo “Áreas de suelo desarrollado” y el tercero y último “Grandes desarrollos residenciales”.

Sectores Residenciales en España 2025

Madrid

Superficie total (ha): 60.457,3

Población en 2024: 3.422.416

Viviendas censales en 2021: 1.533.221

Código INE: 28079

Clases de suelo SIU

URBANO CORREO (SUELO DE SANEAMIENTO)

17.848,3 ha 29,5 %

URBANO NO CONSOLIDADO

6.084,9 ha 6,2 %

URBANO PARA (SUELO)

8.191,7 ha 13,5 %

URBANEABLE NO DELIMITADO

1.327,4 ha 2,2 %

NO URBANEABLE

22.323,6 ha 36,9 %

SISTEMAS GENERALES NO RESIDENCIALES

5.781,2 ha 9,6 %

Áreas de suelo de desarrollo

SIN INICIAR LA URBANIZACIÓN

2.696,4 ha 20,5 %

URBANIZADO O EN PROCESO DE URBANIZACIÓN

4.596,9 ha 34,9 %

EN PROCESO DE EDIFICACIÓN

102,4 ha 0,8 %

EDIFICADO

454,0 ha 3,4 %

DESARROLLO CONSOLIDADO

5.324,8 ha 8,8 %

EDIFICABILIDAD TOTAL

Proveída (m²)

Prodotida (m²)

1.018.148.112,0

8.905.925,0

Proveída (m²)

Prodotida (m²)

41.539.900

25.788.738

26.380.307

14.988.668

NÚMERO DE VIVIENDAS POTENCIALES

NÚMERO DE VIVIENDAS PRODUCTIVAS

243.909

142.370

Grandes desarrollos residenciales

No Urbanizado

Urbanizado no edificado o en fase inicial de edificación

Urbanizado y en fase avanzada de edificación

NOMBRE DEL SECTOR

[1]

[1]

[1]

[2]

[3]

[1]

[3]

FECHA PUBLICACIÓN INSTRUMENTO ORDENACIÓN

SUPERFICIE DE SUELO (ha)

EDIFICABILIDAD POTENCIAL (m²)

GRADO DE OCUPACIÓN (%)

GRADO DE OCUPACIÓN (%)

NÚMERO DE VIVIENDAS POTENCIALES

NÚMERO DE VIVIENDAS PRODUCTIVAS

1. APE 16.11 (CIUDAD AEROPORTUARIA Y PARQUE DE PASO DE LA DIRECCIÓN)

15/02/2013

11.134.852

2.485.757

100,0

60,7

11.452

4.486

2. APR-09-02 (PASO DE LA DIRECCIÓN)

15/02/2013

161.325

193.854

100,0

67,9

1.491

479

3. APR-09-02 (PROLONGACIÓN DE LA CASTELLANA)

15/02/2013

3.126.648

3.072.011

100,0

15,8

12.574

16.506

4. APR-10-02 (INSTALACIONES MILITARES DE CAMPA)

15/02/2013

3.111.950

1.287.382

66,3

10,8

18.700

9.539

5. US-04-10 (SOLANA DE VALDEBERNAS)

15/02/2013

1.108.562

291.026

6,0

2,4

1.393

1.366

6. UZP-2-02 (DESARROLLO DEL ESTE - EL CAVALERIAL)

15/02/2013

5.389.102

2.028.568

100,0

66,6

2.669

839

7. UZP-2-02 (DESARROLLO DEL ESTE - LOS CERRIROS)

15/02/2013

4.691.301

1.707.815

15,4

6,0

15.000

14.997

8. UZP-2-02 (DESARROLLO DEL ESTE - LOS ANTONES)

15/02/2013

5.466.957

2.298.506

100,0

1,2

15.400

15.221

9. UZP-2-04 (DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERRIROS)

15/02/2013

7.733.186

3.341.589

100,0

6,1

22.267

22.248

10. UZP-3-02 (DESARROLLO DEL ESTE - VALDECARRROS)

15/02/2013

14.011.053

8.836.994

6,0

6,2

51.656

51.530

11. UZP-3-02 (VILLAVIEDE - LOS LLANOS)

15/02/2013

393.082

133.200

6,0

3,0

1.625

993

12. UZP-3-04 (VILLAVIEDE - LOS AGUADOS)

15/02/2013

449.705

163.800

6,0

6,1

1.260

1.259

[2] Planamiento Urbanístico (fecha): 01/05/2025

[3] Fotointerpretación (fecha): 2023

[4] Información Catastro (fecha): 2025

Comunidad de Madrid * Madrid * Madrid

DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y SUELO

SECRETARÍA GENERAL DE AGENDA URBANA, VIVIENDA Y ARQUITECTURA

Ejemplo del municipio de Madrid

Bloque I. Clases urbanísticas de suelo.

Este primer bloque presenta, en primer lugar, información general del municipio: la superficie total del suelo expresada en hectáreas, la población correspondiente al año 2024, el número total de viviendas según el Censo de Población y Viviendas de 2021, así como el código asignado por el INE.

Posteriormente, se incluye un cuadro que detalla la distribución del suelo municipal según las distintas clases urbanísticas, indicando tanto la superficie de suelo en hectáreas como el porcentaje que representa sobre la superficie total del término municipal.

Las denominaciones de las diferentes clases de suelo son uniformes para todos los municipios y se ajustan a las establecidas en el SIU, conforme a la definición de contenidos mínimos acordada por el Grupo de Trabajo del SIU:

Clases de suelo SIU			
URBANO CONSOLIDADO		SUELO DESARROLLADO	17.848,3 ha 29,5 %
URBANO NO CONSOLIDADO	4.984,9 ha 8,2 %	ÁREAS DE SUELO DE DESARROLLO	13.176,6 ha 21,8 %
URBANIZABLE DELIMITADO	8.191,7 ha 13,5 %		
URBANIZABLE NO DELIMITADO	1.327,4 ha 2,2 %	SUELO NO PROGRAMADO PARA SU DESARROLLO URBANÍSTICO	23.651,3 ha 39,1 %
NO URBANIZABLE	22.323,8 ha 36,9 %		
SISTEMAS GENERALES NO ADSCRITOS		5.781,2 ha 9,6 %	

Ejemplo del municipio de Madrid

- **Suelo Urbano (Consolidado):** Se corresponde con la denominada “ciudad consolidada” e incluye aquellos terrenos plenamente integrados en el tejido urbano, que se encuentran completamente urbanizados o presentan un grado suficiente de urbanización y consolidación para ostentar la condición de solar. Asimismo, pueden adquirir dicha condición mediante la ejecución de determinadas obras accesorias o simultáneas a las de edificación, sin que resulte necesario desarrollar actuaciones integradas de urbanización ni de dotación.
- **Suelo Urbano No Consolidado:** Se corresponde con aquellas zonas urbanas clasificadas como suelo urbano que, para alcanzar la condición de suelo urbano consolidado, requieren determinadas actuaciones de urbanización o dotación. Estas intervenciones pueden incluir procesos de renovación, reforma interior o transformación urbanística que exijan la distribución equitativa de beneficios y cargas mediante actuaciones integradas.
- **Suelo Urbanizable Delimitado o Sectorizado:** Se corresponde con el suelo programado para su transformación e incorporación al tejido urbano. Incluye aquellos terrenos que el planeamiento ha delimitado para su integración en la malla urbana y sobre los que se han establecido las condiciones necesarias para su desarrollo mediante un proceso de urbanización, conforme a los plazos previstos en el correspondiente programa.
- **Suelo Urbanizable No Delimitado o Sectorizado:** Se corresponde con el suelo destinado a un futuro desarrollo urbano, aunque no de manera prioritaria. Incluye aquellos terrenos que permanecen excluidos del proceso de urbanización mientras el planeamiento urbanístico no defina las condiciones para su desarrollo ni establezca los plazos para su transformación en suelo urbano.
- **Suelo No Urbanizable:** Se corresponde con el suelo excluido del desarrollo urbano e incluye aquellos terrenos apartados del proceso de transformación mediante la urbanización. Esta exclusión puede deberse a diversas razones, reflejadas en su categorización: suelo de reserva urbana inadecuado para su incorporación inmediata al proceso urbanizador; suelo sometido a distintos regímenes de protección; terrenos preservados por valores específicos; áreas sujetas a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público; o suelos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos que los hacen incompatibles con su transformación, entre otros.

- **Sistemas Generales no adscritos:** Los Sistemas Generales no constituyen, en sentido estricto, una clase urbanística de suelo. No obstante, a efectos del SIU, se consideran aquellos terrenos ocupados por sistemas generales que, debido a su carácter supramunicipal o singular y conforme a lo establecido en el planeamiento, no pueden adscribirse a ninguna de las clases anteriormente definidas.

Bloque II. Áreas de suelo de desarrollo.

Los Sectores que conforman las Áreas de Desarrollo recogidas en el SIU se corresponden con aquellos ámbitos delimitados por el planeamiento en los que se prevén transformaciones urbanas y se han establecido las condiciones para su desarrollo. Estos sectores están integrados por suelo clasificado como Urbanizable Delimitado o Sectorizado, así como por Suelo Urbano No Consolidado en el que el planeamiento contemple modificaciones que afecten a usos e intensidades respecto a los existentes y que no hayan culminado el proceso de transformación urbanística.

Este segundo bloque ofrece información sobre la situación actual del conjunto de estos sectores en relación con los procesos de urbanización y edificación, considerándose como “desarrollos consolidados” aquellos ámbitos que han completado prácticamente en su totalidad dichos procesos. Asimismo, se incluye la potencialidad edificatoria total prevista para las áreas de desarrollo del municipio y una estimación de la edificabilidad pendiente, calculada mediante procesos de fotointerpretación.

Áreas de suelo de desarrollo					
SIN INICIAR LA URBANIZACIÓN		2.698,4 ha	20,5 %		
URBANIZADO O EN PROCESO DE URBANIZACIÓN		4.596,9 ha	34,9 %		
EN PROCESO DE EDIFICACIÓN		102,4 ha	0,8 %		
EDIFICADO		454,0 ha	3,4 %		
DESARROLLO CONSOLIDADO		5.324,8 ha	8,8 %		
EDIFICABILIDAD TOTAL		EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		NÚMERO DE VIVIENDAS	
Prevista (m ²)	Pendiente (m ²)	Prevista (m ²)	Pendiente (m ²)	Previstas (m ²)	Pendientes (m ²)
41.539.900	25.788.738	26.380.307	14.988.608	243.909	142.370

Ejemplo del municipio de Madrid

El Sistema de Información Urbana recoge información sobre estas áreas de desarrollo de suelo de dos tipos: por un lado, los datos relativos a la situación actual y su grado de desarrollo; y, por otra, sus determinaciones básicas. Para ello, se presenta a continuación el glosario de definiciones correspondientes a este apartado, conforme a lo acordado por el Grupo de Trabajo del SIU:

- **Grado de desarrollo:** Se refiere a la situación en la que se encuentra un área de desarrollo, expresada en términos porcentuales sobre el total de su superficie de suelo en hectáreas. En primer lugar, se diferencia el porcentaje de suelo urbanizado frente al no urbanizado. En segundo nivel, dentro del suelo urbanizado, se especifica qué proporción está edificada y cuál se encuentra en proceso de edificación. A continuación, se detallan los términos correspondientes:

- **Suelo sin iniciar la urbanización:** Superficie del ámbito o sector en la que no se han iniciado los trabajos correspondientes a la urbanización.
- **Suelo urbanizado o en proceso de urbanización:** Superficie del ámbito o sector en la que se han iniciado los trabajos correspondientes a la urbanización o bien ya se han finalizado.
- **Suelo en proceso de edificación:** Superficie del ámbito o sector en la que se han iniciado los trabajos de edificación.
- **Suelo edificado:** Superficie del ámbito o sector en la que se han concluido los trabajos de edificación.
- **Desarrollo Consolidado:** Situación en que se encuentra un ámbito o sector cuando se han concluido los trabajos de edificación en su práctica totalidad.
- **Edificabilidad total / por usos:** La edificabilidad total se refiere a la suma de las edificabilidades por usos previstas en un sector de planeamiento considerado como área de suelo de desarrollo. A efectos del SIU, se considerarán en torno a los usos principales: residencial, actividades económicas, industrial y terciario.
- **Uso Residencial:** Se refiere al sector de planeamiento o área de desarrollo de suelo cuyo uso predominante residencial, entendido como aquel que representa un 60% o más de la edificabilidad total prevista para dicho sector.
- **Número de Viviendas:** Se refiere al número máximo de viviendas proyectado en el planeamiento urbanístico, que constituye un dato que permitirá aproximarse a la capacidad de los ámbitos en transformación para albergar nueva población.

Bloque III. Grandes desarrollos residenciales.

Este tercer bloque presenta la relación de sectores seleccionados para su análisis, conforme a los criterios previamente establecidos (al menos 1.000 viviendas previstas y un grado de edificación igual o inferior al 70 %). Para cada sector se indica la fecha de publicación del instrumento de ordenación utilizado como base para la recopilación de la información urbanística, la superficie total de suelo, la edificabilidad prevista, los grados de urbanización y edificación expresados en porcentaje, el número máximo de viviendas previstas y la estimación del número de viviendas pendientes de materializar. Asimismo, los sectores se diferencian mediante colores según su estado de desarrollo, agrupándose en tres bloques, de acuerdo con lo señalado en el apartado —titulado *Análisis*— (página 36):

- **Sectores “no urbanizados”:** Sectores donde todavía no se han iniciado los trabajos de urbanización o, en su caso, estos no abarcan más del 80 % de la superficie de suelo total del sector.
- **Sectores “urbanizados no edificados o en fase inicial de edificación”:** Sectores en los que la urbanización está finalizada o alcanza, al menos, el 80 % de la superficie de suelo total del área de desarrollo. En estos casos, la edificación aún no ha comenzado o se encuentra en una fase inicial, sin superar el 30% de ejecución.
- **Sectores “urbanizados y en fase avanzada de edificación”:** Sectores donde ha finalizado la urbanización y se encuentran en una fase avanzada del proceso de edificación, con un grado de ejecución igual o superior al 30 %.

Al pie de cada ficha resumen se consigna la fecha de actualización de la información urbanística, entendida como aquella hasta la cual se han incorporado los datos del planeamiento urbanístico municipal y sus modificaciones en el SIU. Asimismo, se indica la fecha de la imagen empleada en los procesos de fotointerpretación de las imágenes satelitales u ortofotos disponibles de los vuelos fotogramétricos del PNOA que han servido de base para estimar el grado de urbanización de cada sector, así como la fecha de referencia de la información cartográfica catastral de urbana utilizada para calcular el grado de edificación y la potencialidad edificatoria pendiente de cada uno de los sectores analizados.

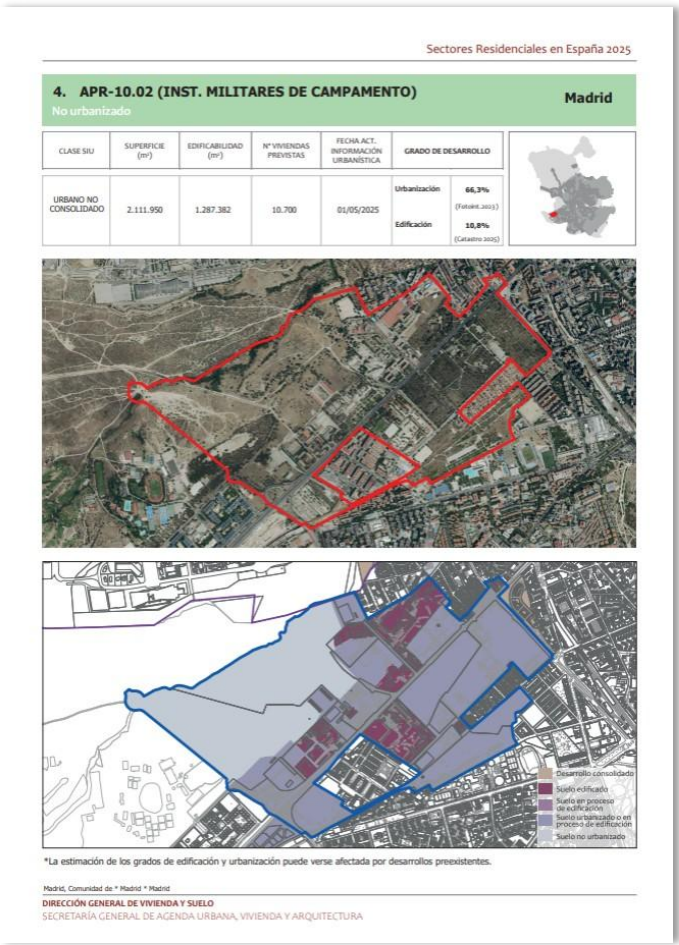
Grandes desarrollos residenciales							
No Urbanizado		Urbanizado no edificado o en fase inicial de edificación		Urbanizado y en fase avanzada de edificación			
NOMBRE DEL SECTOR	[1] FECHA PUBLICACIÓN INSTRUMENTO ORDENACIÓN	[1] SUPERFICIE DE SUELO (m ²)	[1] EDIFICABILIDAD PREVISTA (m ²)	[2] GRADO URBANIZ. (%)	[3] GRADO EDIFIC. (%)	[1] NÚMERO VIVIENDAS PREVISTAS	[3] NÚMERO VIVIENDAS PENDIENTES
1. APE.16.11 (CIUDAD AEROPORTUARIA Y PARQUE DE	15/02/2013	11.134.852	2.485.757	100,0	60,7	11.452	4.496
2. APR-06.02 (PASEO DE LA DIRECCIÓN)	15/02/2013	161.325	193.804	100,0	67,9	1.491	479
3. APR-08.03 (PROLONGACIÓN DE LA CASTELLANA)	15/02/2013	3.120.648	3.073.011	100,0	15,8	12.574	10.586
4. APR-10.02 (INSTALACIONES MILITARES DE CAMPA	15/02/2013	2.111.950	1.287.382	66,3	10,8	10.700	9.539
5. US.04.10 (SOLANA DE VALDEBEBAS)	15/02/2013	1.108.562	291.026	0,0	2,4	1.393	1.360
6. UZP-2.01 (DESARROLLO DEL ESTE - EL CAÑAVERAL)	15/02/2013	5.389.102	2.026.568	100,0	68,6	2.669	839
7. UZP-2.02 (DESARROLLO DEL ESTE - LOS CERROS)	15/02/2013	4.691.301	1.707.015	15,4	0,0	15.000	14.997
8. UZP-2.03 (DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHIJONES)	15/02/2013	5.466.957	2.298.586	100,0	1,2	15.400	15.221
9. UZP-2.04 (DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCAL	15/02/2013	7.733.186	3.341.589	100,0	0,2	22.287	22.248
10. UZP-3.01 (DESARROLLO DEL ESTE- VALDECARROS)	15/02/2013	14.611.053	6.836.994	0,0	0,2	51.656	51.530
11. UZP-3.02 (VILLAVERDE- LOS LLANOS)	15/02/2013	393.083	133.200	0,0	3,0	1.025	993
12. UZP-3.04 (VILLAVERDE- LOS AGUADOS)	15/02/2013	449.705	163.800	0,0	0,1	1.260	1.259
[1] Planeamiento urbanístico (fecha): 01/05/2025 [2] Fotointerpretación (fecha): 2023 [3] Información Catastro (fecha): 2025							

Ejemplo del municipio de Madrid

2. Ficha del sector.

Se presenta una segunda ficha correspondiente a aquellos desarrollos residenciales previamente incluidos en la ficha resumen municipal (**1.069 fichas**). La ficha relativa a cada uno de los sectores analizados en el “Informe de Sectores Residenciales en España 2025” se organiza en dos bloques diferenciados: el primero, “**Datos generales del sector**”, recoge la información básica y características principales; el segundo, “**Imagen ortofotográfica y mapa del parcelario catastral con la estimación del grado de desarrollo**”, incorpora la representación gráfica y el análisis del avance urbanístico.

Cabe destacar que, tras el análisis efectuado sobre los 1.069 sectores contemplados en el estudio, se han identificado diferentes casuísticas en relación con su grado de desarrollo. De modo que en función de cada caso, la ficha correspondiente al sector podrá incluir una anotación específica en el pie de página cuando la estimación de los grados de urbanización y/o edificación ha podido verse afectada por desarrollos y/o edificaciones preexistentes.



Ejemplo de un sector del municipio de Madrid

Bloque I. Datos generales del sector.

En este primer bloque se muestra, en la cabecera de la ficha, el nombre del sector —que incluye tanto el código como la denominación recogida en el planeamiento— y el municipio en el que se localiza, junto con la tipología correspondiente según su estado de desarrollo: “No urbanizado”, “Urbanizado no edificado o en fase inicial de edificación” y “Urbanizado y en fase avanzada de edificación”.

A continuación, justo debajo de la cabecera, se incorporan los datos generales del sector, entre los que se incluyen: la clase de suelo registrada en el SIU (Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable Delimitado o Sectorizado), la superficie total de suelo del sector en metros cuadrados, la edificabilidad prevista en metros cuadrados de techo, el número máximo de viviendas pendientes y la fecha de actualización de la información urbanística. Asimismo, se añade un cuadrante que refleja el grado de desarrollo, incluyendo los porcentajes de urbanización y edificación correspondientes al sector.

Por último, este bloque incluye, a modo de miniatura, un mapa que muestra la localización del sector dentro del término municipal correspondiente. El sector se resalta en color rojo, mientras que el resto del término municipal se representa mediante diferentes tonalidades de gris, en función de la clase de suelo registrada en el SIU: los tonos más claros indican suelo no programado para su desarrollo urbanístico, en tanto que los tonos intermedios corresponden a áreas de suelo de desarrollo y el tono más oscuro identifica el suelo ya desarrollado o consolidado.

4. APR-10.02 (INSTALACIONES MILITARES DE CAMPAMENTO)

Madrid

No urbanizado

CLASE SIU	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)	Nº VIVIENDAS PREVISTAS	FECHA ACT. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	GRADO DE DESARROLLO	
URBANO NO CONSOLIDADO	2.111.950	1.287.382	10.700	01/05/2025	Urbanización	66,3% (Fotoint.2023)
					Edificación	10,8% (Catastro 2025)

Ejemplo de un sector “no urbanizado” del municipio de Madrid

9. UZP-2.04 (DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES)

Urbanizado no edificado o en fase inicial de edificación

Madrid

CLASE SIU	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)	Nº VIVIENDAS PREVISTAS	FECHA ACT. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	GRADO DE DESARROLLO	
URBANIZABLE DELIMITADO	7.733.186	3.341.589	22.287	01/05/2025	Urbanización	100,0% (Fotoint.2023)
					Edificación	0,2% (Catastro 2025)

Ejemplo de un sector “urbanizado no edificado o en fase inicial de edificación” del municipio de Madrid

6. UZP-2.01 (DESARROLLO DEL ESTE - EL CAÑAVERAL)

Urbanizado y en fase avanzada de edificación

Madrid

CLASE SIU	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)	Nº VIVIENDAS PREVISTAS	FECHA ACT. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	GRADO DE DESARROLLO	
URBANIZABLE DELIMITADO	5.389.102	2.026.568	2.669	01/05/2025	Urbanización	100,0% (Fotoint.2023)
					Edificación	68,6% (Catastro 2025)

Ejemplo de un sector “urbanizado y en fase avanzada de edificación” del municipio de Madrid

Bloque II. Imagen ortofotográfica / Mapa del parcelario catastral.

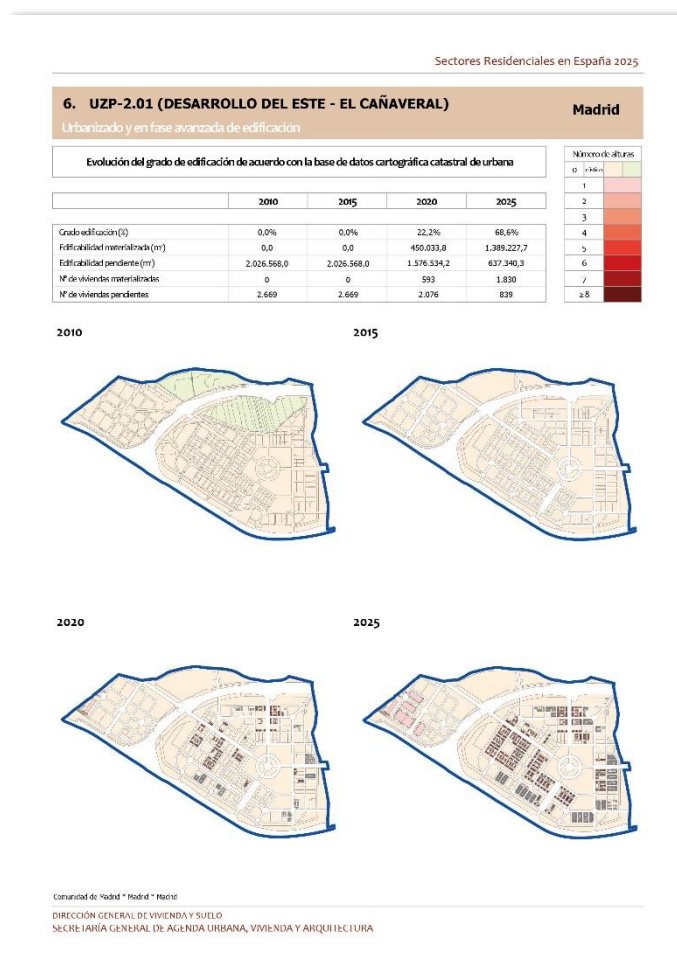
En la primera imagen de la ficha sectorial se muestra la delimitación del área sobre una ortofotografía aérea procedente del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA). Conviene señalar que las fechas de los vuelos fotogramétricos del PNOA varían según el territorio, abarcando, en términos generales, imágenes tomadas entre 2022 y 2024. Esta representación tiene como finalidad facilitar la identificación visual del sector y ofrecer un contexto geográfico preciso para la interpretación de la información.

A estos efectos, conviene tener presente que la fecha de la imagen publicada no coincide necesariamente con la utilizada para realizar los trabajos de fotointerpretación destinados a determinar el grado de urbanización. Para esta estimación se han empleado las ortofotografías más recientes disponibles en el PNOA, garantizando la máxima actualidad de la información. Tal y como se ha indicado anteriormente, esta referencia temporal se encuentra detallada en la ficha resumen municipal, lo que permite una interpretación precisa y contextualizada de los datos.

En segundo lugar, se presenta la delimitación del ámbito o sector sobre la base del parcelario catastral —urbano y/o rústico, según su localización— en un mapa que refleja la situación del sector en términos de urbanización y edificación, obtenida como resultado del proceso de fotointerpretación realizado en el SIU.

3. Ficha complementaria de la dinámica edificatoria del sector.

Finalmente, en aquellos sectores clasificados como “Urbanizado y en fase avanzada de edificación”, cuyo grado de edificación se estima superior al 30%, se incorpora una tercera ficha que complementa la información mediante un análisis de su evolución, utilizando la base cartográfica catastral urbana (103 fichas). Esta ficha adicional se estructura en dos bloques diferenciados: el primero, denominado “**Datos generales del sector y dinámica edificatoria**”, y el segundo, “**Representación gráfica del sector por años**”.



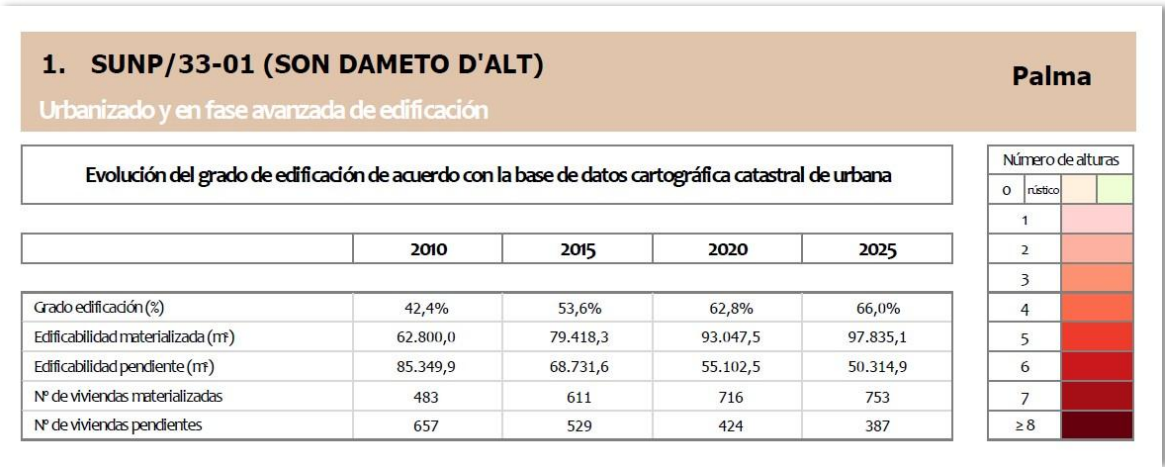
Ejemplo de un sector “urbanizado y en fase avanzada de edificación” del municipio de Madrid

Bloque I. Datos generales del sector y dinámica edificatoria.

En este primer bloque se muestra, al igual que en la ficha inicial del sector, en la cabecera, el nombre del sector —que incluye el código y la denominación recogida en el planeamiento— y el municipio en el que se localiza, junto con la tipología correspondiente al estado de desarrollo “Urbanizado y en fase avanzada de edificación”.

A continuación, justo debajo de la cabecera, se incorporan los datos complementarios de la dinámica edificatoria del sector en diferentes periodos (2010, 2015, 2020 y 2025), entre los que se incluyen: el grado de edificación expresado en términos porcentuales, la edificabilidad materializada determinada de la información de catastro en metros cuadrados, la edificabilidad pendiente de materializar en metros cuadrados, el número de viviendas materializadas y el número de viviendas pendientes para agotar el número máximo previsto por el planeamiento urbanístico municipal.

Asimismo, se incorpora un cuadro que refleja el número de alturas que van adquiriendo las distintas construcciones dentro del sector a medida que se materializan en cada uno de los periodos representados en la ficha complementaria. Cabe señalar que se establece una distinción cuando el número de alturas es igual a cero, diferenciando si la parcela cuenta ya con una reparcelación o no.

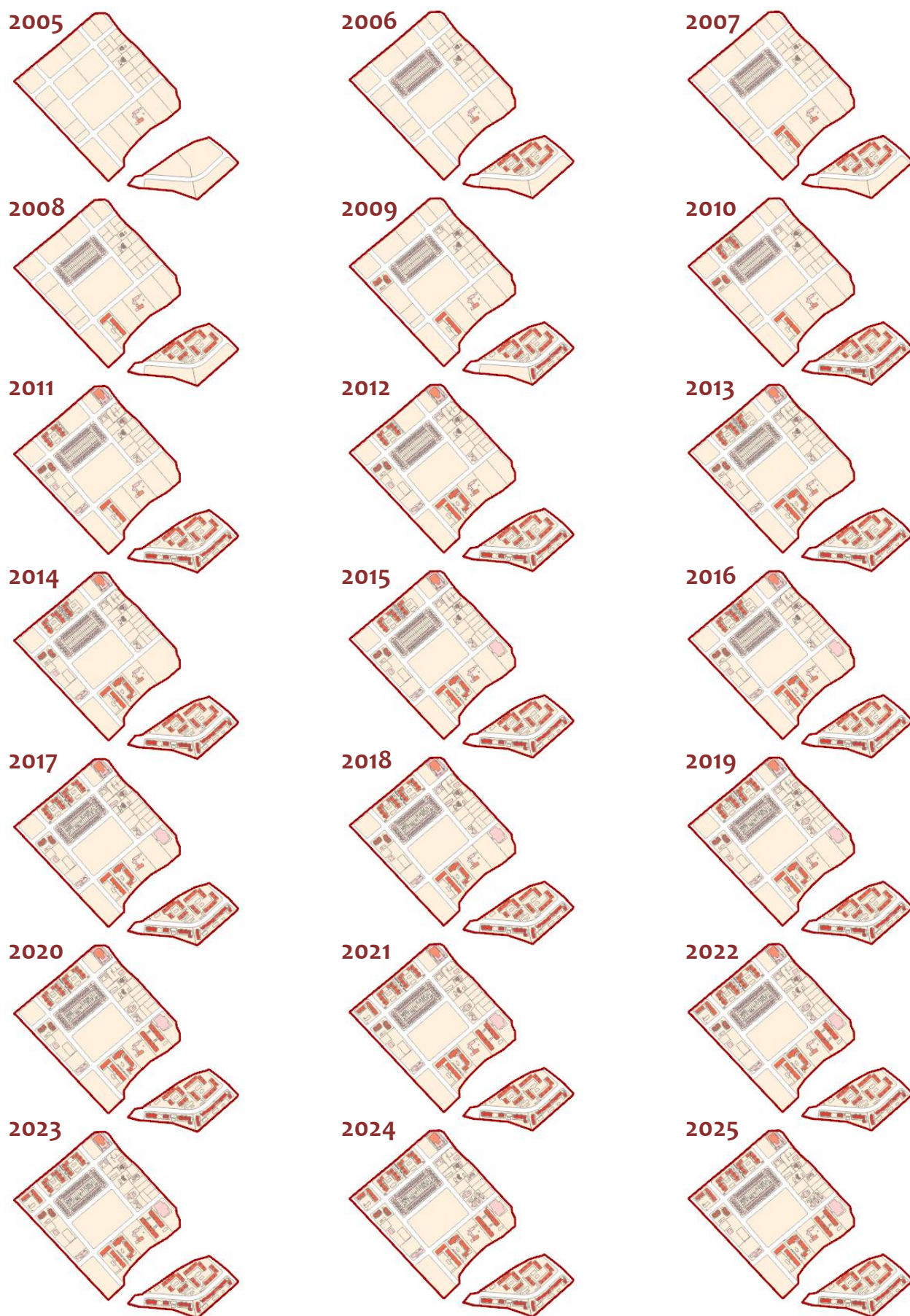


Ejemplo de un sector “urbanizado y en fase avanzada de edificación” del municipio de Palma

Bloque II. Representación gráfica del sector por años.

En la ficha complementaria, para representar gráficamente la evolución experimentada por cada sector clasificado como “Urbanizado y en fase avanzada de edificación”, se han seleccionado cuatro periodos específicos con el objetivo de facilitar la interpretación de la información relativa a la dinámica edificatoria y ofrecer, a nivel visual, una visión clara de su evolución a lo largo del tiempo.

La selección de los periodos mostrados (2010, 2015, 2020 y 2025) permite analizar, en intervalos temporales equidistantes, la evolución del sector en cuanto a la materialización de la construcción. Estos periodos abarcan desde los inicios de la crisis inmobiliaria hasta su finalización, la posterior recuperación hasta 2020 —marcada por la pandemia— y la situación actual. No obstante, aunque en la ficha solo se reflejen estos cuatro años, para el análisis de la dinámica edificatoria recogida en la **Tabla 14** del apartado “Análisis” (página 50), se ha realizado un estudio gráfico que comprende todos los sectores “urbanizados y en fase avanzada de edificación” desde 2005 hasta la actualidad.



Ejemplo de la dinámica edificatoria (2005-2025) de un sector del municipio de Palma

3. NOTAS METODOLÓGICAS.

A través del portal web del SIU⁴⁰ es posible acceder a información detallada sobre la metodología empleada y el modelo de datos utilizado. No obstante, resulta conveniente realizar algunas consideraciones generales sobre determinados aspectos del estudio, con el fin de facilitar la correcta interpretación de los datos:

- En lo que respecta al **nombre del sector** que aparece en la ficha resumen municipal, así como en la cabecera de la ficha del sector y en la ficha complementaria (en aquellos sectores “urbanizados y en fase avanzada de edificación”), se utiliza el código del ámbito o sector, seguido entre paréntesis por su denominación. Ambos elementos se encuentran recogidos en el planeamiento urbanístico municipal.
- En relación con la **superficie de suelo** expresada en metros cuadrados para cada gran desarrollo residencial, reflejada tanto en la ficha resumen municipal como en los datos generales del sector, se ha considerado la superficie total del ámbito o sector según la base cartográfica. Esta elección permite una mejor interpretación de los datos en coherencia con la información geográfica del PNOA del Instituto Geográfico Nacional (IGN).
- Con respecto al **número de viviendas** previstas asociado al ámbito o sector, el SIU toma como referencia el dato que figura en la ficha urbanística del sector, conforme al documento urbanístico correspondiente. No obstante, en aquellos casos en los que no se especifica el número de viviendas, se ha realizado una estimación basada en la edificabilidad prevista para uso residencial.
- Al interpretar los datos de los distintos sectores, debe tenerse en cuenta la **fecha de actualización** de la información urbanística que figura en la ficha municipal, la cual corresponde al momento hasta el cual se han integrado los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal y sus modificaciones.
- La metodología empleada para la estimación del **grado de urbanización** es la utilizada por el SIU y se fundamenta en trabajos de fotointerpretación de imágenes satelitales u ortofotos del PNOA más recientes disponibles. Para su cálculo, se considera la superficie del sector que está urbanizada o en proceso de urbanización. Asimismo, las fechas de los vuelos fotogramétricos del PNOA varían según el territorio y, en términos generales, abarcan imágenes tomadas entre 2022 y 2024.
- Para la estimación del **grado de edificación** se ha utilizado la cartografía catastral urbana. En concreto, se ha recopilado la información de las subparcelas que representan los volúmenes edificados de cada parcela, convirtiendo dichos volúmenes en número de alturas. Posteriormente, se ha realizado el producto entre el número de alturas y la superficie gráfica de cada subparcela expresado en metros cuadrados, con el fin de determinar la edificabilidad materializada en metros cuadrados. Finalmente, este valor se prorratea respecto a la edificabilidad total prevista en metros cuadrados, establecida por el planeamiento urbanístico municipal, para obtener el grado de edificación.

⁴⁰ Accesible en: <https://www.mivau.gob.es/SIU>

4. DATOS POR CCAA

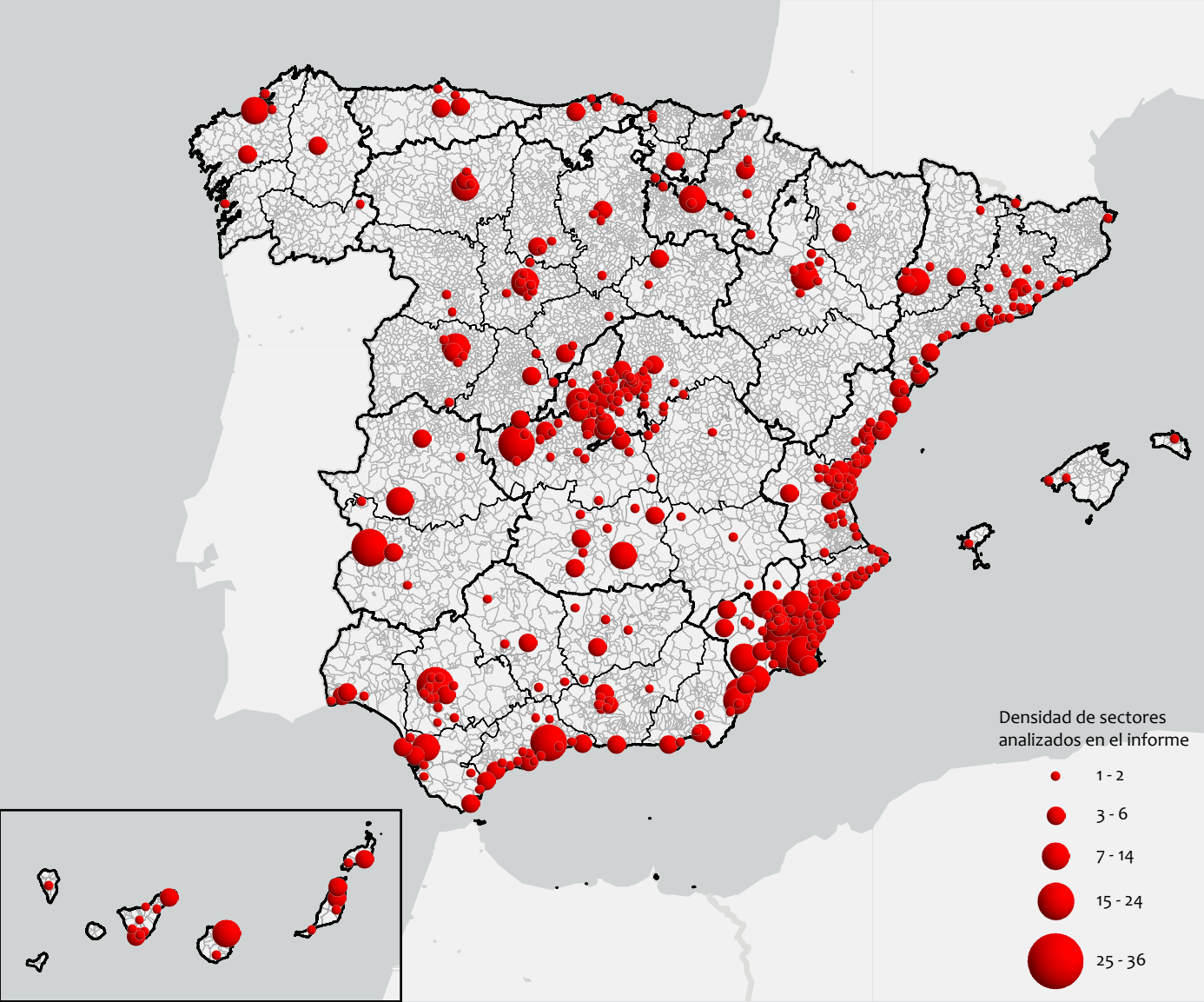
Superficie total (ha): **40.716.377**

Nº de municipios incluidos en el estudio: **400**

Población en 2024: **48.579.624**

Viviendas censo en 2021: **26.597.639**

Nº municipios integrados en el SIU: **5.746**



TOTAL ESPAÑA	Número de sectores	Viviendas previstas	Viviendas pendientes	Edificabilidad prevista (m2)
	1069	2.466.922	2.244.472	351.240.628
Andalucía	204	441.974	394.117	56.825.719
Aragón	18	52.854	48.112	7.887.145
Asturias, Principado de	12	20.761	19.798	2.645.066
Balears, Illes	5	11.236	9.762	1.257.660
Canarias	38	67.301	58.464	10.178.234
Cantabria	8	11.194	9.066	1.477.574

TOTAL ESPAÑA	Número de sectores	Viviendas previstas	Viviendas pendientes	Edificabilidad prevista (m2)
	1069	2.466.922	2.244.472	351.240.628
Castilla y León	87	179.735	168.848	23.365.544
Castilla - La Mancha	131	282.121	264.858	53.370.527
Cataluña	69	118.511	107.311	14.255.026
Comunitat Valenciana	171	416.339	361.125	56.946.276
Extremadura	43	76.668	73.501	10.497.025
Galicia	24	49.526	46.085	6.716.505
Madrid, Comunidad de	71	293.840	264.604	45.656.443
Murcia, Región de	158	374.108	356.258	51.426.447
Navarra, Comunidad Foral de	8	25.712	25.364	3.533.173
País Vasco	10	24.057	18.382	2.380.056
Rioja, La	12	20.986	18.816	2.822.208