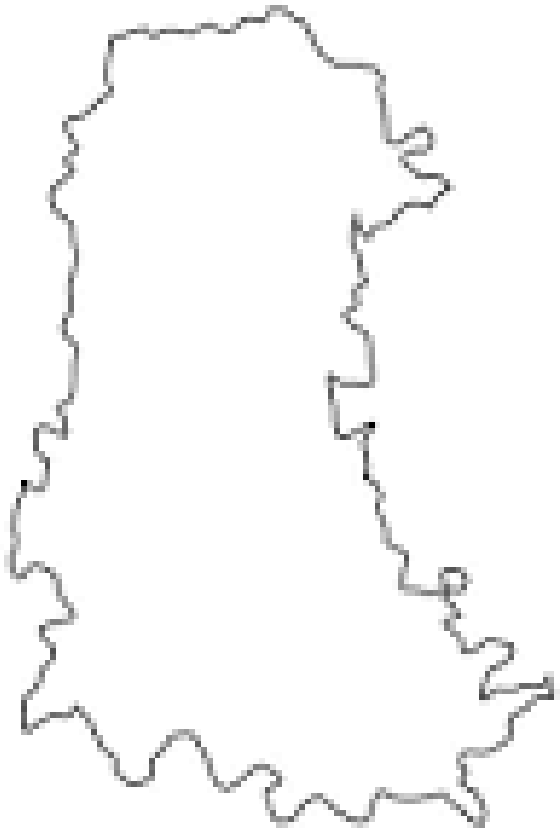
VIVIENDA EN PALENCIA Y PROVINCIA



MANUAL DE VIVIENDA E IMPLANTACIÓN EMPRESARIAL

Subvencionado por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León y enmarcado dentro de la III Medida del Acuerdo de Diálogo Social para el desarrollo de la Política Social de Vivienda en colaboración con sus Organizaciones

NOVIEMBRE 2025 A OCTUBRE DE 2026

MANUAL DE VIVIENDA E IMPLANTACIÓN EMPRESARIAL

Vivienda e implantación empresarial en Palencia y su provincia

Mercado residencial, suelo industrial, locales y condiciones para la actividad económica

Manual de análisis y orientación para empresas y agentes del territorio

Este manual examina cómo las condiciones inmobiliarias influyen en las decisiones de instalar, ampliar o trasladar una empresa. Estudia la vivienda como parte del entorno inmobiliario y de la decisión de inversión de la empresa. Analiza por separado el alojamiento de trabajadores y la evolución de los usos urbanos.

El recorrido parte de conceptos generales, explica las decisiones empresariales y el desarrollo de una nave, y aplica ese marco a la capital y a distintos ámbitos de la provincia.

La conclusión de partida es operativa: una localización empresarial debe evaluarse como un conjunto de inmueble, servicios, personas, movilidad y seguridad jurídica. Su viabilidad requiere valorar conjuntamente estas condiciones y el coste de la parcela.

Cómo utilizar este manual

El documento se dirige a pymes, personas emprendedoras, organizaciones empresariales, gestores de polígonos y administraciones que intervienen en vivienda o desarrollo económico. Su finalidad es ayudar a formular decisiones y preparar expedientes, no realizar una tasación ni resolver un caso jurídico individual.

Tres niveles de contenido. Los datos observados y las afirmaciones normativas llevan referencias numeradas. Las interpretaciones explican qué puede deducirse de esas fuentes y qué no. Las matrices, ejemplos económicos y propuestas de actuación son elaboración propia y se identifican como tales. Los ejemplos no representan empresas reales.

Fecha y territorio. El cierre de consulta es el 30 de octubre de 2026. Cada estadística conserva su periodo de referencia: un dato publicado en 2026 puede describir contratos de 2024 o viviendas censadas en 2021. Capital, provincia y municipios son ámbitos distintos. Ningún valor de la capital se utiliza como media provincial.

Grado de desarrollo. Esta segunda versión integra investigación documental y herramientas de aplicación. No incorpora entrevistas ni un inventario presencial de locales y parcelas. Por ello no cuantifica el efecto causal de las viviendas turísticas sobre precios, cierres o traslados empresariales en Palencia. Tampoco certifica disponibilidad actual de inmuebles.

Consulta por necesidades. El capítulo 01 integra el diagnóstico inmobiliario en la decisión de la empresa; el 02 aborda la construcción y adaptación industrial; el 03 estudia vivienda y plantilla; el 04 examina turismo, locales y suelo; el 05 reúne normativa y actuaciones. El índice identifica sus páginas.

Antes de contratar un inmueble, la empresa debe convertir la orientación general en comprobaciones sobre una parcela, actividad y municipio concretos.

Recorrido del manual

El recorrido parte de la decisión empresarial. El diagnóstico de vivienda y territorio queda integrado en esa decisión; las necesidades de alojamiento de trabajadores se desarrollan después, en su propio capítulo.

Bloque	Contenido	Páginas
Lectura inicial	Alcance, índice y conclusiones	1-4
01 · La decisión de la empresa	La sede, la inversión y el mercado inmobiliario de Palencia	5-18
02 · Construir y adaptar una nave	Estado provincial, suelo, tramitación, proyecto y ejecución	19-37
03 · Vivienda y empleo	Alojamiento de trabajadores, movilidad y funcionamiento de los polígonos	38-44
04 · Turismo y espacio empresarial	Oferta oficial y real, locales, oficinas y usos del suelo	45-56
05 · Legislación y actuación	Marco aplicable, comprobaciones y prioridades para las empresas	57-64
Referencias	Estadísticas, fuentes territoriales y normas	65-69

Cada capítulo comienza con una portadilla completa en color. Las referencias se identifican mediante superíndices azules y enlazan con sus fichas al final.

Las cifras mantienen fecha, unidad y ámbito. Los cuadros comparan condiciones homogéneas o explican expresamente por qué sus indicadores no pueden sumarse. Los ejemplos económicos son ilustrativos y no representan operaciones de Palencia.

La empresa puede consultar primero el capítulo que corresponda a su decisión y regresar al marco general. Para construir una nave, la lectura técnica debe acompañarse de las comprobaciones normativas y contractuales; para ocupar un local urbano, deben revisarse también los usos y la transformación comercial.

Conclusiones de la investigación

La decisión debe partir de la empresa. El inmueble condiciona inversión, financiación, capacidad de producir, acceso a clientes y continuidad del negocio. La vivienda interviene también en esa decisión por la competencia entre usos y la estructura de la demanda local. Su incidencia sobre la plantilla se examina de forma diferenciada.

La vivienda condiciona la capacidad del territorio para acoger actividad empresarial. Las dificultades para residir cerca del empleo pueden reducir el atractivo de una oferta laboral y elevar costes de desplazamiento o contratación. El Banco de España analiza esta relación entre vivienda y movilidad laboral a escala española; trasladarla a Palencia exige medir las necesidades de cada plantilla. [4]

El coste de implantación excede el precio de entrada al inmueble. Alquiler, compra y construcción deben compararse con adecuaciones, suministros, tiempos, movilidad, mantenimiento y salida. Las restricciones de potencia o de uso pueden descartar un inmueble aparentemente económico.

Palencia necesita una lectura territorial. La capital y su entorno inmediato, el corredor industrial meridional, Aguilar de Campoo y el resto de cabeceras y pequeños municipios presentan combinaciones diferentes de empleo, vivienda y servicios. Este manual propone analizarlas como ámbitos funcionales, sin atribuirles estadísticas que no se han obtenido.

El turismo requiere separar efectos. La serie experimental del INE sitúa la oferta turística provincial en 237 viviendas en mayo de 2026 y 239 en mayo de 2025. Esa comparación no demuestra que haya aumentado la oferta residencial ni identifica cambios de uso de locales. [1]

La tramitación tiene varios planos. La habilitación urbanística, la intervención ambiental y la seguridad de las instalaciones responden a preguntas diferentes. Una autorización en uno de ellos no sustituye las restantes. [10], [12], [16]

La actualización jurídica es material. La anulación parcial del registro estatal de alquileres de corta duración en 2026 y la nueva redacción de la LAU consultada en octubre obligan a revisar guías anteriores. El manual evita presentar como vigentes los preceptos anulados. [21], [22], [23]

La prioridad propuesta es coordinar decisiones sobre espacios de trabajo, vivienda efectiva y movilidad mediante información verificable y responsabilidades concretas.

01

La decisión de la empresa

La sede, la inversión y el mercado inmobiliario de Palencia

Por qué y cuándo buscar una sede

La búsqueda debe empezar por la necesidad empresarial. Crear una actividad, ampliar producción, sustituir instalaciones obsoletas, acercarse a clientes o reducir riesgos son motivos distintos. Si no se define el desencadenante, es fácil confundir una oportunidad inmobiliaria con una decisión estratégica.

La pregunta inicial. ¿Qué resultado debe permitir la nueva sede que hoy no puede lograrse? Puede ser aumentar capacidad, mejorar tiempos de servicio, separar flujos, incorporar maquinaria o disponer de un espacio accesible. La respuesta debe expresarse con criterios comprobables.

El momento de decidir. El calendario debe construirse hacia atrás desde la fecha de funcionamiento necesaria. No basta con contar el plazo de obra: hay que incorporar búsqueda, comprobaciones, financiación, proyecto, autorizaciones, suministros, pruebas y traslado. La empresa debe identificar cuál de estas tareas puede condicionar la apertura.

El coste de permanecer. La comparación debe incluir mantener la sede actual. Un traslado puede ahorrar renta y a la vez perder clientela o aumentar rotación de personal. Una ampliación dentro del mismo recinto puede evitar interrupciones, pero también conservar limitaciones difíciles de resolver.

La decisión escalonada. Se recomienda aprobar primero la necesidad y el presupuesto de estudio; después una lista corta de ubicaciones; más tarde la contratación condicionada a viabilidad; finalmente la inversión y la puesta en marcha. Cada aprobación debe apoyarse en información más concreta y limitar compromisos prematuros.

En Palencia, este proceso puede incorporar desde el principio distintas escalas: centro urbano, borde de ciudad, polígono existente, cabecera comarcal o desarrollo futuro. La empresa no debe elegir una de ellas por inercia. Debe comprobar cuál sirve mejor a su actividad, a sus clientes y a las personas que necesitará contratar.

Responsables e información para la decisión

La decisión inmobiliaria cruza varias funciones. Dirección fija la finalidad; operaciones define el proceso; finanzas evalúa desembolsos y riesgos; Recursos Humanos comprueba contratación y movilidad; los especialistas técnicos y jurídicos validan condiciones. En una pyme, varias funciones pueden recaer en la misma persona, pero sus preguntas siguen siendo distintas.

Se propone nombrar una persona responsable del proyecto y mantener un registro único de decisiones. Cada asunto debe tener una respuesta documentada o figurar como pendiente con fecha y responsable. Una conversación comercial sobre potencia, licencias o disponibilidad no debe registrarse como una garantía técnica.

Separar preferencias y requisitos. Un requisito excluyente impide desarrollar la actividad: uso incompatible, superficie insuficiente o suministro inviable. Una preferencia mejora el resultado: cercanía al domicilio de dirección o imagen representativa. Las preferencias no pueden compensar la falta de un requisito esencial.

Controlar cambios. Si operaciones añade una línea productiva o cambia el volumen almacenado, puede variar la necesidad de espacio, protección contra incendios y suministros. El cambio debe volver al equipo de decisión antes de cerrarse el contrato o ejecutar una solución difícil de modificar.

La matriz siguiente es una propuesta organizativa. No sustituye las responsabilidades legales de promotor, técnicos o contratistas. Su utilidad es evitar que un asunto quede sin dueño por estar situado entre departamentos.

Función	Resultado que debe aportar
Dirección	Objetivo, alcance y aprobación de inversión
Operaciones	Programa funcional y crecimiento previsto
Finanzas	Flujos de caja y escenarios
Personas	Necesidades de contratación, residencia y acceso
Asesoramiento técnico y jurídico	Viabilidad y condiciones de contratación

Función	Resultado que debe aportar
Responsable del proyecto	Calendario, documentos y decisiones pendientes

La vivienda dentro de la decisión empresarial

La empresa decide dónde invertir y qué espacio ocupar antes de valorar las necesidades residenciales de cada trabajador. El diagnóstico debe distinguir suelo productivo, naves, locales y oficinas, junto al mercado de vivienda. Son mercados relacionados, con usos, precios, riesgos y procedimientos diferentes.

Inversión y patrimonio. La vivienda puede competir por solares de uso compatible, edificios rehabilitables o financiación del propietario. Esa competencia depende del planeamiento y de la rentabilidad neta esperada. Una parcela industrial no se transforma automáticamente en residencial por subir los precios de los pisos.

Locales y oficinas. Si un inmueble admite distintos destinos, la expectativa de venta residencial o explotación turística puede modificar el precio de reserva, la duración ofrecida del contrato o la disposición a acometer obras. La empresa debe estudiar las alternativas legales del propietario y negociar estabilidad, inversiones y salida.

Clientes y servicios. Los hogares residentes sostienen demanda de comercio, atención personal, mantenimiento y servicios profesionales. La pérdida de residencia habitual puede alterar esa clientela aunque el inmueble empresarial siga disponible. Una mayor población temporal puede favorecer otras actividades y desplazar la composición comercial.

Calendario. La adquisición y rehabilitación de vivienda, la urbanización y el cambio de uso requieren gestión. La presencia de inmuebles cerrados no equivale a una oferta utilizable en la fecha de apertura del negocio.

Plano de decisión	Pregunta empresarial
Espacio y usos	¿Qué inmuebles son compatibles y permiten crecer?
Capital y contrato	¿Qué rentabilidad alternativa condiciona al propietario?
Mercado de clientes	¿Qué demanda estable o temporal existe?

Plano de decisión	Pregunta empresarial
Plantilla: análisis separado	¿Cómo se resuelven alojamiento y desplazamientos?

El alojamiento de empleados se incorpora después como una condición de operación y contratación. Esta separación permite identificar si el problema principal es inmobiliario, comercial, técnico o laboral, sin reducir toda la decisión a recursos humanos.

El parque residencial: capital y provincia

El Censo de 2021 distingue 116.431 viviendas familiares convencionales en la provincia: 68.354 principales y 48.077 no principales. La capital reúne 44.610 viviendas y presenta una proporción mayor de residencia principal. Las categorías describen usos; no cuantifican inmuebles ofrecidos en alquiler. [39, 3]

Uso de la vivienda · Censo de 2021



La categoría no principal no equivale a vivienda vacía o en oferta.

Indicador · 2021	Provincia	Capital
Viviendas totales	116.431	44.610
Principales	68.354 · 58,71 %	73,99 %
No principales	48.077 · 41,29 %	26,01 %
Cuota de la capital en el parque provincial	38,31 %	Mismo censo de referencia

El 61,69 % del parque se sitúa fuera de la capital: 71.821 viviendas, obtenido por diferencia de ambos totales. Esta distribución justifica incluir cabeceras, corredor industrial y pequeños municipios en el diagnóstico. No permite repartir la oferta efectiva de alquiler entre ellos.

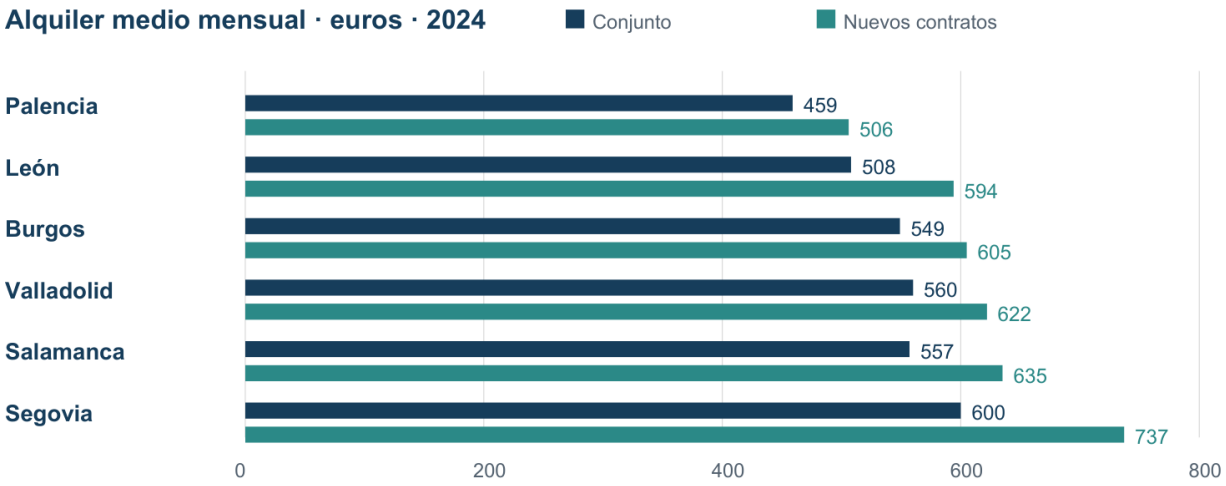
Consecuencia empresarial. El potencial de rehabilitación y servicios se extiende por la provincia. Sin embargo, localizar un proyecto requiere comprobar estado, titularidad, disponibilidad y distancia al mercado objetivo. La vivienda no principal comprende situaciones distintas y no debe equipararse a vivienda vacía.

La Estrategia Joven provincial reproduce 68.354 hogares: 4.679 formados por una mujer sola menor de 65 años, 7.232 por un hombre solo de esa edad y 12.497 por pareja con hijos, alguno menor de 25 años. Esa diversidad importa al dimensionar productos residenciales y servicios, aunque no mide demanda insatisfecha. [48]

Porcentajes y diferencias: elaboración propia. Censo 2021; no se mezclan estas cifras con estimaciones anuales posteriores del parque.

El alquiler en perspectiva regional

La AEAT permite comparar el alquiler medio mensual de vivienda habitual con el correspondiente a nuevos contratos en municipios de más de 20.000 habitantes. Para Palencia capital, en el ejercicio 2024, registra 459 euros para el conjunto y 506 euros para nuevos contratos. Son medias de esa explotación tributaria, no precios de oferta de octubre de 2026. [2]



El gráfico compara capitales con la misma fuente y ejercicio. El importe medio de Palencia es inferior al de Burgos, León, Valladolid, Salamanca o Segovia en esta tabla. Esto no basta para declarar que el acceso sea fácil: faltan ingresos del hogar, calidad, disponibilidad y gastos asociados.

La diferencia entre contratos nuevos y el conjunto puede reflejar condiciones de entrada distintas de las de quienes ya están alojados. También interviene la composición de los inmuebles. En la propia tabla, la superficie media de Palencia es de 81 m² para el conjunto y 79 m² para nuevos contratos.

Uso para la empresa. El dato histórico ayuda a dimensionar una primera hipótesis presupuestaria. La decisión de incorporación debe apoyarse además en ofertas reales verificadas para las fechas y perfiles requeridos. No se puede prometer a un candidato que encontrará vivienda al precio de la media tributaria.

Una comparación solvente utiliza el mismo universo, estadístico, fecha y unidad. Las medias de la AEAT no se fusionan con medianas de SERPAVI o precios anunciados para construir una serie artificial.

Fuente F02. Ejercicio 2024. Alquiler medio mensual en euros. Comparación de municipios, no de provincias.

Una provincia con varios ámbitos funcionales

La proximidad administrativa no garantiza proximidad práctica. Una empresa puede contratar en varios municipios y sus trabajadores pueden buscar vivienda en un área distinta. Por ello se propone una lectura funcional de la provincia que combine empleo, residencia, servicios y desplazamientos.

La matriz es un marco de investigación, no una clasificación estadística oficial ni un ranking de atractivo. Las condiciones concretas deben validarse para cada proyecto. No se atribuyen precios o niveles de escasez a municipios sin datos comparables.

La capital concentra funciones urbanas que pueden favorecer determinadas oficinas y servicios. El corredor de Palencia, Villamuriel de Cerrato, Venta de Baños, Dueñas y Magaz de Pisuerga permite estudiar conjuntamente implantación y movilidad. Aguilar de Campoo requiere una ficha propia que conecte su actividad productiva con vivienda y servicios. Las restantes cabeceras y pequeños municipios necesitan análisis adaptados a su escala.

Una lectura provincial debe incluir expresamente el Cerrato, Tierra de Campos y la Montaña Palentina, evitando que la información más abundante de la capital sustituya al diagnóstico rural. También debe distinguir municipio, núcleo y urbanización cuando existan diferencias relevantes.

La herramienta propuesta es una ficha homogénea por ámbito: empresas y empleos, viviendas adecuadas verificadas, espacios productivos utilizables, servicios cotidianos y accesibilidad real. Esa homogeneidad permitirá comparar alternativas sin eliminar las particularidades de cada lugar.

El catálogo provincial identifica 22 polígonos y viveros en Aguilar de Campoo, Osorno y Venta de Baños. Sus capacidades publicadas suman 16 oficinas y 16 naves: son características de la red de apoyo, no plazas acreditadas como vacantes. Esta infraestructura ofrece una vía para proyectos pequeños que no necesitan construir una nave propia desde el inicio. [7]

Ámbito propuesto	Comprobación prioritaria
Capital y entorno inmediato	Oferta residencial y terciaria por zonas y conexiones

Ámbito propuesto	Comprobación prioritaria
Corredor industrial meridional	Nave, suministros, turnos y residencia de plantilla
Aguilar y entorno norte	Necesidad laboral, alquiler anual y servicios
Cabeceras comarcales	Escala de demanda y reutilización de inmuebles
Pequeños municipios	Habitabilidad, gestión de propiedad y movilidad

Definir el inmueble antes de buscarlo

Un programa de necesidades reduce visitas improductivas y permite comparar ofertas. Debe describir la actividad real, no una denominación genérica como almacén u oficina. Un almacén con productos combustibles, manipulación y carga de vehículos puede tener exigencias diferentes a un depósito de pequeña escala.

Dimensión y uso. Hay que separar superficie útil, construida y de parcela; zonas de trabajo, almacenamiento, atención, instalaciones y circulación. Las necesidades futuras deben expresarse como fases, evitando sobredimensionar la inversión inicial sin una justificación económica.

Proceso y personas. Conviene dibujar entradas de mercancías, salidas, movimientos internos y recorridos de peatones. Deben constar plantilla simultánea, visitas, horarios, turnos y posibles necesidades de accesibilidad. Una sede puede ser suficiente durante el día y fallar en un cambio de turno o en un pico de expediciones.

Prestaciones. Registrar altura libre, cargas de suelo, acceso de vehículos, potencia solicitada, agua, vertido, ventilación, temperatura, comunicaciones y seguridad. Las unidades deben ser claras. La potencia disponible en el entorno no equivale a una respuesta de conexión para la parcela.

Condiciones territoriales. Incluir proveedores, tiempos de reparto, presencia comercial y área residencial de contratación. Para una oficina puede pesar más la accesibilidad del cliente; para una industria, el proceso y los suministros. No todos los sectores necesitan las mismas ponderaciones.

El programa debe cerrar con dos listas: requisitos que descartan y condiciones que admiten negociación. Toda oferta de la lista corta se revisará con el mismo documento, actualizado si cambia el proyecto.

En una primera instalación puede ser razonable priorizar reversibilidad y crecimiento por fases. En una inversión de proceso difícil de trasladar, la reserva de expansión y la estabilidad del emplazamiento pueden justificar un mayor coste inicial.

Comparar ubicaciones sin perder los riesgos

Una matriz de puntuación permite ordenar alternativas, siempre después de aplicar los requisitos excluyentes. No debe dar apariencia matemática a una información incierta. La valoración será útil si cada nota tiene una evidencia, un responsable y una explicación.

Se propone puntuar de uno a cinco cada criterio y utilizar ponderaciones que sumen cien. La empresa debe adaptar los pesos a su actividad. Un taller, una consultora y un comercio de proximidad no deberían compartir automáticamente la misma matriz.

Regla de descarte. Si no hay compatibilidad de uso o una condición técnica indispensable es inviable, la alternativa se retira o se mantiene expresamente como condicionada. Una buena puntuación en precio no corrige ese problema.

Prueba de sensibilidad. Recalcular el resultado al modificar los criterios más discutidos. Si pequeños cambios alteran la ubicación ganadora, conviene ampliar la información antes de contratar. También hay que mostrar los importes y fechas reales: la puntuación resume, pero no sustituye el análisis económico.

Aplicación territorial. Una sede en la capital puede favorecer accesibilidad comercial; una nave en un municipio cercano puede facilitar logística. La comparación debe utilizar tiempos reales de viaje y ofertas comprobadas, sin suponer que todo el entorno de Palencia funciona como un mercado único.

La matriz es una herramienta de decisión propia de este manual. No representa una evaluación ya realizada de polígonos o municipios palentinos.

Criterio ilustrativo	Peso
Adecuación al proceso	25 %
Coste total de ocupación	20 %
Plantilla y residencia	20 %
Logística y clientela	15 %

Criterio ilustrativo	Peso
Calendario y certeza de apertura	10 %
Expansión y salida	10 %

Alternativas de acceso a la sede

La forma de acceder a una sede debe guardar relación con la estabilidad del negocio, el capital disponible y la especificidad de las instalaciones. No existe una opción siempre superior. La comparación debe hacerse para el mismo servicio empresarial y horizonte temporal.

Alquilar puede facilitar el inicio y la salida, pero exige negociar adecuaciones y duración. Comprar una nave existente aporta control sobre el activo, aunque obliga a revisar su estado y la adaptación al nuevo uso. Construir permite ajustar el edificio al proceso, con mayor exposición al calendario y al presupuesto. Compartir espacios o utilizar un vivero puede servir a fases iniciales.

La Diputación describe viveros en Aguilar de Campoo, Osorno la Mayor y Venta de Baños. Esa información acredita la existencia de infraestructuras de apoyo; las plazas, condiciones y disponibilidad deben consultarse antes de preparar una solicitud. [7]

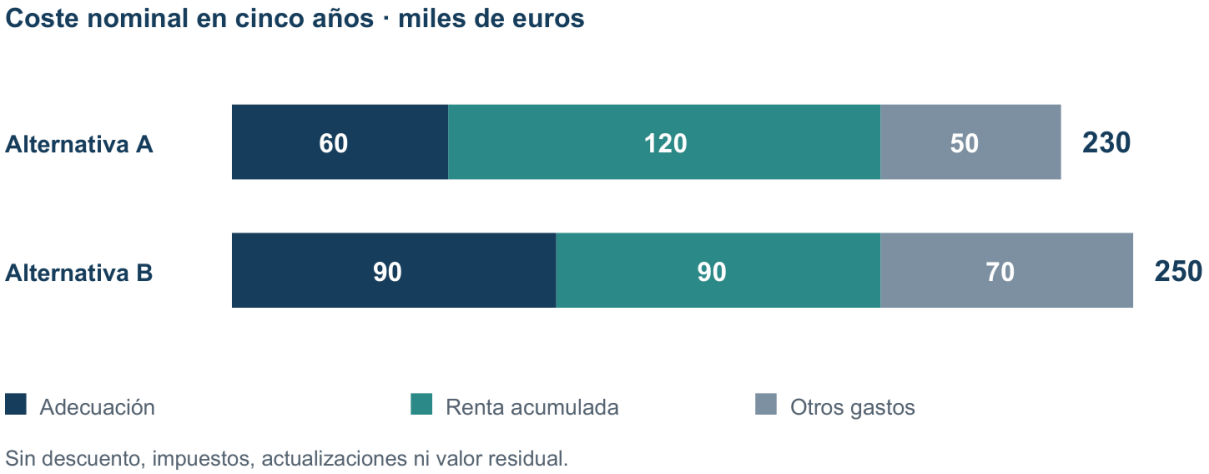
La empresa debe diferenciar propiedad del inmueble y control operativo. Un contrato suficientemente estable puede proteger una inversión en instalaciones; una propiedad con limitaciones urbanísticas puede no ofrecer el margen esperado. También conviene analizar qué elementos pueden desmontarse y qué valor se pierde al salir.

En una actividad con demanda incierta, el coste de una solución reversible puede estar justificado. Para un proceso muy especializado, la adaptación de una nave estándar puede resultar menos favorable que una solución diseñada desde el inicio.

Alternativa	Ventaja principal	Comprobación decisiva
Alquiler	Menor compromiso patrimonial inicial	Duración, obras y restitución
Compra existente	Control del activo	Estado, títulos y adaptación
Construcción	Ajuste al proceso	Suelo, financiación y calendario
Espacio compartido o vivero	Inicio por fases	Usos admitidos y condiciones de salida

El coste total de ocupar una sede

Comparar solo la renta o el precio de compraventa puede cambiar el orden de las alternativas. Se propone calcular el coste total durante un horizonte común, separando inversión inicial, gastos periódicos, costes de transición y valor de salida.



Ejemplo de alquiler durante cinco años. La alternativa A requiere 60.000 euros de adecuación, 24.000 de renta anual y 10.000 anuales de otros gastos. La B exige 90.000 de adecuación, 18.000 de renta y 14.000 de otros gastos. Sin descuento financiero, impuestos, actualizaciones ni valor residual, A suma 230.000 euros y B, 250.000. La menor renta de B no compensa su mayor adaptación.

El gráfico representa únicamente esos supuestos. No utiliza presupuestos de constructoras ni precios inmobiliarios palentinos. Su función es mostrar un método que debe alimentarse con ofertas reales.

Qué añadir en un caso real. Traslado, duplicidad de sedes, acometidas, mantenimiento, seguro, tributos repercutidos, medidas de protección, energía y pérdidas de margen por interrupción. Debe evitarse contar dos veces un mismo concepto.

Para comparar compra y alquiler hay que incorporar valor residual, venta, financiación y descuento de flujos, con asesoramiento fiscal. No debe tratarse toda la cuota de un préstamo como gasto económico equivalente a una renta: contiene devolución de principal.

Finalmente conviene valorar el riesgo mediante escenarios separados. Retrasar la apertura, perder una contratación o necesitar una acometida adicional puede importar más que una pequeña diferencia en el precio por metro cuadrado.

Elaboración propia. Ejemplo nominal a cinco años. Miles de euros; no constituye presupuesto ni tasación.

Contratar y financiar con condiciones claras

El contrato debe reflejar qué se entrega, para qué actividad y bajo qué condiciones. Antes de comprometerse conviene resolver la identificación del inmueble, el derecho de quien contrata, las cargas relevantes y la situación de los permisos. El borrador contractual debe revisarse junto al informe técnico, no al final de la operación.

En el arrendamiento de naves, locales y oficinas es especialmente importante pactar duración, actualización, obras, mantenimiento, seguros, cesión, garantías y salida. La LAU diferencia estos usos de los arrendamientos de vivienda y establece una fianza de dos mensualidades para el uso distinto de vivienda. [22]

Condicionar sin confundir. Si una autorización o suministro es esencial, se puede negociar una condición de eficacia, un plazo de comprobación o una salida pactada. Su redacción debe ajustarse al caso. Una cláusula genérica de obtención de licencias puede resultar insuficiente si no identifica quién solicita, quién paga y qué ocurre ante una denegación.

Financiación. El calendario de pagos debe coordinarse con el de cobros del negocio. La empresa necesita prever anticipos, certificaciones, inversiones en maquinaria y tesorería de arranque. Una subvención solicitada no es financiación confirmada; una ayuda concedida tampoco equivale necesariamente a liquidez inmediata.

Compra. La revisión debe incorporar documentación registral, delimitación física, situación urbanística, ocupaciones, servidumbres, obligaciones pendientes y estado técnico. La fiscalidad depende de la operación y de las partes; este manual no fija un tratamiento universal.

La decisión final debe indicar el desembolso máximo, las contingencias admitidas y las condiciones que obligan a volver a dirección. El objetivo es que la firma formalice una operación entendida, con un reparto explícito de riesgos.

Organizar un traslado sin perder actividad

El traslado es un proyecto operativo. Afecta a personas, proveedores, clientes, datos, equipos y obligaciones administrativas. La fecha de entrega del inmueble no debe confundirse con la fecha en que la empresa puede trabajar con normalidad.

Preparar la continuidad. Identificar qué tareas no pueden interrumpirse, qué existencias deben anticiparse y qué equipos requieren desmontaje, calibración o pruebas. En actividades de atención al público, la comunicación de la nueva dirección y el acceso deben planificarse con tiempo.

Gestionar dos sedes. Durante un periodo puede ser necesario mantener la anterior y la nueva. Esa duplicidad debe figurar en el presupuesto y en los contratos. La salida de la sede antigua también puede exigir retirada de instalaciones, limpieza o reposición.

Personas y desplazamientos. Antes de cerrar el calendario, comprobar cómo cambia el trayecto de la plantilla. Los efectos laborales de una modificación deben revisarse con asesoramiento. La gestión práctica puede incluir información de rutas, escalonamiento de incorporación y medidas de movilidad adecuadas.

Prueba previa. Se recomienda realizar una jornada de simulación: recepción de un pedido, circulación interna, expedición, conexión informática y evacuación. Los fallos detectados antes del traslado definitivo son menos costosos de resolver.

La matriz de apertura debería tener tres estados: pendiente, comprobado y aceptado por el responsable. El alquiler firmado o la obra recibida no autorizan a marcar como resueltas instalaciones que todavía no funcionan.

En Palencia y provincia, una reubicación aparentemente cercana puede cambiar el acceso de personas sin vehículo o con horarios de turno. Por ello debe comprobarse el itinerario completo, incluyendo el último tramo desde una parada o estacionamiento hasta el puesto de trabajo.

La oficina urbana y el local comercial

Una oficina urbana suele requerir menos obra que una nave nueva, pero no queda al margen del control de uso, accesibilidad, seguridad o actividad. Debe verificarse que el espacio puede albergar el servicio previsto y que la adaptación es viable.

Oficinas. Comprobar acceso de personas con movilidad reducida, ascensor cuando resulte necesario, evacuación, ventilación, iluminación, comunicaciones y privacidad. Una vivienda anunciada como despacho no acredita compatibilidad para cualquier actividad. Una consulta con atención al público puede exigir condiciones distintas de una oficina interna.

Locales. La accesibilidad comercial depende del flujo de clientes, visibilidad, carga y descarga, transporte y relación con otros negocios. El ahorro de renta debe compararse con la posible pérdida de ventas. Para hostelería, extracción, ruido y horarios pueden condicionar la operación desde el principio.

Edificios compartidos. Conviene revisar los estatutos y acuerdos de la comunidad, elementos comunes, posibilidad de instalar equipos y reparto de gastos. La autorización del propietario no resuelve necesariamente una intervención sobre elementos comunes.

El Ayuntamiento de Palencia publica el PGOU y sus modificaciones, y advierte de que la información de consulta requiere confirmación por los servicios municipales. La comprobación debe referirse a la finca y al uso real, no a una interpretación general de un plano. [8]

Una alternativa periférica puede funcionar para un servicio que recibe visitas concertadas; puede perjudicar a otro dependiente del paso peatonal. Este manual propone calcular la contribución del emplazamiento al negocio antes de concluir que el centro resulta caro o que el polígono es una solución equivalente.

El procedimiento urbano se menciona aquí de forma complementaria. La explicación detallada siguiente se centra en naves e implantaciones industriales.

02

Construir y adaptar una nave

Estado provincial, suelo, tramitación, proyecto y ejecución

Del proyecto empresarial al funcionamiento

La construcción de una nave se entiende mejor como la coordinación de varios recorridos. El empresarial define necesidad y financiación; el urbanístico comprueba qué puede construirse y utilizarse; el ambiental examina la actividad; el técnico diseña y documenta; el de ejecución materializa; el de puesta en servicio reúne comprobaciones y registros.

La secuencia concreta depende de la parcela, el municipio, la actividad y las instalaciones. No todas las empresas requieren los mismos trámites ni existe una licencia única que resuelva todos los planos. [10], [12], [16]

Se propone dividir el proyecto en seis hitos de control. Cada hito debe producir documentos suficientes para la siguiente decisión y actualizar coste y calendario. Algunas tareas pueden avanzar en paralelo; otras dependen de una resolución o de una definición técnica previa.

La actividad debe estar descrita desde el inicio. Diseñar una envolvente genérica y decidir después qué se almacena o fabrica puede obligar a rehacer sectores de incendio, ventilación, vertidos o instalaciones. El ahorro inicial de definición puede generar un coste mayor durante la obra.

La nave terminada debe ser operable. La recepción de la construcción no sustituye las pruebas del proceso, la disponibilidad de suministros ni la documentación exigible. El objetivo de la inversión es iniciar una actividad viable y segura, no únicamente finalizar un edificio.

Los apartados de tramitación relacionan ahora cada actuación con su administración: Ayuntamiento, Junta de Castilla y León y organismos sectoriales. Su secuencia diferencia preparación, autorización de obras y puesta en funcionamiento.

Hito propuesto	Evidencia para avanzar
Necesidad	Programa funcional y presupuesto de estudio
Emplazamiento	Viabilidad urbanística y técnica inicial

Hito propuesto	Evidencia para avanzar
Definición	Proyecto y ruta de autorizaciones
Inversión	Financiación, contratos y condiciones resueltas
Ejecución	Control de obra y modificaciones
Funcionamiento	Documentos, pruebas y obligaciones de mantenimiento

Estado provincial del suelo y la implantación

La información disponible describe una provincia con oferta industrial distribuida y situaciones de madurez distintas. La comparecencia territorial de mayo de 2025 cifró en 890.853 m² el suelo industrial disponible a 31 de diciembre de 2024 en el ámbito público mencionado: Aguilar, Magaz, Dueñas, Paredes de Nava, el parque de proveedores de Villamuriel y Venta de Baños. No es un inventario de toda la propiedad industrial provincial. [40]

Ámbito	Dato documentado	Implicación para decidir
Red provincial	22 polígonos catalogados; 3 viveros [7]	Buscar alternativas por tamaño y localización.
Oferta pública citada	890.853 m² · 31-12-2024 [40]	Dato agregado: pedir parcelas y servicios actuales.
Venta de Baños	78 empresas; unos 2.500 empleos directos · 2026 [41]	Tejido consolidado; estudiar ampliación y continuidad.
Magaz de Pisuerga	38.590 m² adquiridos por Agropal · 2026 [42]	Ejemplo de absorción de suelo por proyecto.
La Gijona	Proyecto de actuación: aprobación inicial, marzo 2026 [29]	Hito urbanístico, distinto de suelo entregado.

Lectura por fases. La comparación debe separar suelo en planificación, urbanizado, comercializado, ocupado y técnicamente apto. No se suman superficies brutas de sectores con parcelas netas ni se comparan porcentajes de venta con ocupación física.

El diagnóstico operativo. La provincia dispone de una red diversificada, pero el dato agregado no resuelve una necesidad concreta de superficie, potencia, agua o plazo. El siguiente cuadro aplica el mismo esquema de comprobación a sus principales ámbitos.

Fechas y perímetros distintos. No se calcula una tasa provincial de vacancia ni se atribuye a 2026 la oferta agregada de 2024.

Comparación territorial para construir o adaptar

La matriz combina los ámbitos funcionales de la provincia con las cuestiones legales, técnicas y de ejecución desarrolladas en este capítulo. Los controles indicados son verificaciones necesarias para cada proyecto; no representan déficits demostrados en todos los municipios. Elaboración propia a partir de los catálogos y casos documentados. [7], [49], [41], [42]

Ámbito provincial	Situación acreditada	Comprobación determinante
Capital y primera corona	San Antolín y otros espacios catalogados; La Gijona en desarrollo documentado.	Compatibilidad, accesos, adaptación de nave y calendario real del nuevo suelo.
Venta de Baños / Villamuriel	Concentración industrial; Venta anuncia escaso remanente en parcelas pequeñas.	Dimensión contigua, potencia, protección contra incendios y tráfico.
Magaz / Dueñas / Cerrato	Oferta pública citada y nueva operación industrial en Magaz.	Parcela neta, recepción de urbanización y conexiones efectivas.
Aguilar / Montaña Palentina	Polígonos y vivero en Aguilar; oferta pública citada.	Encaje de proceso, agua, depuración, logística y técnicos disponibles.
Osorno / eje central	Vivero con 5 oficinas y 3 naves de capacidad publicada.	Vacantes, condiciones de ocupación, crecimiento y adaptación.
Tierra de Campos y resto rural	Paredes en la oferta pública citada; red de pequeños espacios.	Demanda suficiente, suministros, servicios y viabilidad de rehabilitación.

El norte, el centro y el sur necesitan el mismo expediente mínimo: informe urbanístico, oferta vinculada a parcela, capacidad de suministros, evaluación ambiental, anteproyecto, presupuesto y plazo. Las diferencias se acreditarán con documentos, evitando asignar una puntuación favorable solo por figurar en un catálogo.

Para Frómista, Herrera, Saldaña, Cervera y los restantes municipios, la ausencia aquí de una cifra actual de vacantes significa información pendiente. No equivale a ausencia de suelo o a inexistencia de oportunidades.

Cobertura provincial por ámbitos; no es una clasificación oficial de comarcas. Las capacidades de viveros no indican disponibilidad actual.

Dos casos: madurez y absorción de suelo

Venta de Baños y Magaz ilustran dos preguntas distintas: cuánto espacio queda en un polígono consolidado y cómo avanza la comercialización en otro emplazamiento. Sus indicadores se muestran por separado para preservar su significado.

Caso y fecha	Magnitudes publicadas	Lectura empresarial
Venta de Baños · septiembre 2026 [41]	Unos 1,3 millones de m²; ocupación declarada del 90-95 %; 23.000 m² anunciados en 10 parcelas pequeñas.	Una demanda de gran parcela puede no resolverse con la suma de pequeñas superficies.
Magaz · comunicación de 2026 [42]	Agropal: 38.590 m²; inversión anunciada de 5 M€ y 10 empleos directos; 48,09 % comercializado.	La venta acredita absorción y proyecto anunciado; no prueba plena ocupación del conjunto.

Venta: servicio y forma de la oferta. La asociación señala necesidades de potencia eléctrica, conexión peatonal segura y simplificación administrativa. La implantación debe evaluar funcionamiento, mantenimiento y posibilidad de ampliación junto al precio del terreno. [41]

Magaz: superficie contratada y ejecución. Los 38.590 m² equivalen a 3,86 hectáreas. El dato permite dimensionar la operación, pero la inversión anunciada no se convierte en gasto ejecutado ni los empleos previstos en empleo efectivo hasta comprobar sus hitos. [42]

Comparación útil. El porcentaje ocupado de Venta y el comercializado de Magaz tienen denominadores distintos. No permiten afirmar cuál ofrece mejor disponibilidad técnica. Deben pedirse plano de vacantes, tamaños, suministro confirmado y condiciones de entrega en ambos casos.

Datos comunicados por asociación e institución promotora; no sustituyen certificación urbanística ni comercial actualizada.

Comprobar que el suelo sirve al proyecto

La expresión suelo industrial puede referirse a situaciones muy diferentes. Un terreno previsto para actividad económica puede necesitar planeamiento, gestión, urbanización o recepción de servicios. La empresa debe conocer qué actuaciones faltan antes de que pueda edificar y funcionar.

La Ley de Urbanismo de Castilla y León y su reglamento constituyen el marco autonómico, junto al planeamiento aplicable. La nueva planta está sometida a licencia urbanística en los términos legales; determinadas intervenciones cuentan con otros títulos. No debe suponerse que toda actuación industrial puede iniciarse con declaración responsable. [10], [11]

Informe sobre la parcela. Solicitar una comprobación escrita de uso admitido, condiciones edificatorias y situación de desarrollo. Registrar ocupación, edificabilidad, altura, retranqueos, aparcamientos, accesos y posibles limitaciones. Estos parámetros pueden hacer que dos parcelas de igual superficie ofrezcan capacidades útiles distintas.

Urbanización y servicios. Comprobar quién ejecutó y conserva las redes, qué actuaciones quedan pendientes y si existen obligaciones económicas asociadas. La presencia de una conducción junto a la finca no demuestra capacidad suficiente ni derecho a conectar el proyecto previsto.

Suelo rústico. No debe abordarse como una alternativa automáticamente más sencilla o barata. Requiere examinar admisibilidad, autorizaciones y protección, además del coste de servicios. Una localización inviable no se corrige con la compra del terreno.

La ficha de viabilidad debe cerrar con una conclusión clara: apta, apta con condiciones o insuficientemente acreditada. Las condiciones deben traducirse a coste, responsable y plazo. Si no puede establecerse una fecha fiable de disponibilidad, la parcela no debe tratarse como una opción equivalente a suelo listo para el proyecto.

Revisar el terreno antes de comprometerse

La revisión previa debe reunir la realidad física, la documentación y las necesidades de la actividad. La visita comercial es un primer contacto; no sustituye un levantamiento, una revisión documental o los estudios especializados que resulten necesarios.

Identidad y límites. Contrastar finca registral, referencia catastral, linderos, accesos y superficie. Una discrepancia debe entenderse antes de fijar el emplazamiento del edificio. Comprobar servidumbres y derechos de paso o de redes, incluyendo limitaciones no evidentes en una fotografía.

Estado del subsuelo. La topografía y el reconocimiento geotécnico ayudan a proyectar cimentación y movimiento de tierras. En suelos con actividad previa debe revisarse el historial ambiental. La Ley 7/2022 regula obligaciones relacionadas con actividades potencialmente contaminantes y suelos contaminados; el alcance depende de la situación de la finca. [15]

Inundabilidad. Consultar la cartografía de la Confederación y del SNCZI y valorar si hacen falta informes adicionales. La CH Duero advierte de que la ausencia de una mancha en un tramo sin cartografía no prueba ausencia de riesgo. No corresponde declarar seguro o inundable un polígono completo sin análisis de sus parcelas. [27]

Acceso operativo. Probar radios de giro, gálibos, restricciones y conexiones necesarias para los vehículos previstos. La proximidad visual a una carretera o al ferrocarril no equivale a acceso autorizado.

La revisión puede organizarse en una lista de incidencias con tres categorías: impide el proyecto, admite corrección con coste conocido o requiere más información. El precio de adquisición debería valorarse después de esas comprobaciones, no antes. Las contingencias graves deben figurar expresamente en la decisión de inversión.

Intervención ambiental y autorizaciones sectoriales

La compatibilidad urbanística, la intervención ambiental y las autorizaciones sectoriales responden a controles diferentes. Identificar la vía correcta exige describir actividad, capacidad, emisiones, residuos, vertidos y ubicación. La escala de la empresa por sí sola no determina el procedimiento. [10], [12], [13]

Intervención ambiental. El texto refundido autonómico distingue sus regímenes y la ley estatal establece cuándo procede evaluación ambiental de proyectos. El técnico debe clasificar el proceso y justificar las condiciones, sin prometer que una comunicación cubra cualquier actividad. Los cambios de actividad o ampliaciones también deben examinarse.

Agua y vertido. Comprobar origen y suficiencia del suministro, autorización de acometida y destino de efluentes. La conexión a una red de saneamiento no acredita que pueda recibir cualquier carga industrial. Verificar pretratamiento y condiciones del gestor.

Territorio y accesos. Revisar carreteras, ferrocarril, dominio público hidráulico, inundabilidad, patrimonio, servidumbres y otras afecciones. La cartografía orienta, pero no reemplaza informes o autorizaciones cuando sean exigibles. [27]

Ruido y residuos. Incorporar receptores cercanos, horarios, maquinaria y logística. Prever almacenamiento, gestores y obligaciones relativas a suelos previamente utilizados. Estas decisiones pueden afectar superficie, presupuesto y viabilidad del emplazamiento. [15], [37]

Documento de coordinación	Contenido mínimo
Matriz de permisos	Órgano, trámite, responsable, dependencia y fecha.
Descripción única de actividad	Mismas capacidades y procesos en todos los expedientes.
Condiciones críticas	Potencia, agua, vertido, accesos, ruido e incendios.

La empresa debe conocer qué títulos necesita antes de iniciar obras y antes de funcionar. Su secuencia se integrará en el contrato y el calendario de inversión; no existe un plazo universal válido para toda la provincia.

Trámites iniciales y administración competente

El proceso comienza definiendo parcela, actividad y capacidad prevista. Con esa información se determina qué controles corresponden. La siguiente secuencia relaciona cada gestión con su destinatario; varios expedientes pueden prepararse en paralelo, pero sus resoluciones y efectos deben coordinarse.

Trámite y momento	Qué prepara la empresa	Administración vinculada
1. Consulta urbanística previa	Identificación de parcela y uso; superficie, alturas, accesos y necesidades. Pedir condiciones y situación de urbanización.	Ayuntamiento del municipio donde se sitúa la nave; servicio municipal de urbanismo. [10], [11]
2. Régimen ambiental	Memoria del proceso, capacidad, emisiones, residuos, ruido y vertidos. Justificar el régimen aplicable.	Licencia o comunicación ambiental: Ayuntamiento. Autorización ambiental: órgano competente de la Junta. [12]
3. Evaluación de impacto, si procede	Documentación ambiental del proyecto y alternativas con el contenido exigido para su modalidad.	Órgano sustantivo que tramita el proyecto y órgano ambiental competente, normalmente autonómico; estatal cuando corresponda. [13]
4. Solicitud de licencia urbanística	Proyecto técnico, dirección facultativa y documentación exigible de seguridad, residuos, representación y tributos.	Ayuntamiento de emplazamiento. La construcción de nueva planta requiere licencia. [50]

Relación entre expedientes. Cuando se exige licencia ambiental, su otorgamiento debe preceder al de la urbanística; la ficha de Palencia recoge su resolución coordinada.

Preparar ambos expedientes conjuntamente no equivale a poder comenzar antes de disponer del título necesario. [50]

Comunicación ambiental. Para las actividades de su ámbito, se presenta al Ayuntamiento al terminar las obras y antes de iniciar la actividad. No debe confundirse con la comunicación de inicio de quien ya obtuvo licencia o autorización ambiental. [12]

Aplicación provincial. Una nave en Venta de Baños, Dueñas, Magaz o Aguilar se tramita ante su respectivo Ayuntamiento. Las fichas de la capital ilustran el procedimiento local y deben adaptarse a los formularios y ordenanzas de cada municipio.

La Diputación puede prestar asistencia municipal; no sustituye con carácter general al Ayuntamiento en el otorgamiento de sus títulos. La clasificación concreta debe realizarla el equipo técnico antes de solicitar permisos.

Autorizaciones sectoriales y comienzo de las obras

La licencia municipal debe coordinarse con las afecciones de la parcela y las condiciones del proyecto. Estas gestiones solo se activan cuando concurren sus supuestos. No todas las naves necesitan autorización de cada organismo de la tabla.

Gestión	Objeto y documentación orientativa	Destinatario
Agua, cauces y vertidos	Obras en cauces o zona de policía, aprovechamientos o vertidos al dominio público hidráulico: memoria o proyecto y datos del uso.	Confederación Hidrográfica del Duero, según procedimiento. El vertido a red municipal se consulta con su titular o gestor. [56]
Accesos y otras afecciones	Modificar accesos o actuar junto a carreteras; afecciones ferroviarias, patrimoniales o a otros bienes protegidos.	Administración titular de la carretera; órgano competente por la infraestructura o protección. Identificarlo para cada parcela. [10], [13]
Comienzo con licencia sobre proyecto básico	Si la licencia se concedió sobre proyecto básico, aportar el proyecto de ejecución y la documentación pendiente para autorizar el comienzo.	Ayuntamiento. Palencia dispone de una ficha específica para este supuesto. [51]
Seguridad y apertura del centro de trabajo de la obra	Preparar el plan de seguridad y salud y su aprobación en los términos aplicables; comunicar la apertura antes de comenzar.	Autoridad laboral de la Junta en Palencia. La comunicación de obra corresponde al contratista. [24], [55]

Suministros: gestión paralela. Solicitar condiciones de conexión, capacidad, presupuesto y plazo a la distribuidora eléctrica y a los gestores de agua, saneamiento y

telecomunicaciones. Son interlocutores técnicos o prestadores de servicios; no deben presentarse todos como administraciones públicas. La disponibilidad comercial de una parcela no acredita potencia contratada.

Control previo al inicio. La empresa y la dirección facultativa comprobarán licencia y condiciones, autorizaciones sectoriales necesarias, proyecto de ejecución, seguridad y documentación contractual. El calendario debe reservar margen para requerimientos.

Durante la ejecución. Los cambios de superficie, uso, proceso o instalaciones se revisarán antes de ejecutarlos para determinar si obligan a modificar permisos. Un cambio aprobado por la empresa o por el constructor no modifica por sí mismo un título administrativo.

Orden de comprobación: elaboración propia. Los plazos y tasas se consultan en el procedimiento concreto; no se presume autorización por silencio para una nave de nueva planta.

El encargo de arquitectura e ingeniería

El encargo técnico debe definir alcance, entregables, coordinación y responsabilidades. Una nave puede reunir edificio, proceso, instalaciones y espacios administrativos. La distribución profesional debe responder a la naturaleza de la actuación y a las atribuciones que correspondan, sin afirmar que una misma titulación resuelve todos los proyectos industriales.

La Ley de Ordenación de la Edificación identifica agentes y responsabilidades en su ámbito. El Código Técnico establece exigencias de edificación con el alcance que corresponda a cada parte y uso. Su aplicación debe coordinarse con la reglamentación industrial específica. [14], [17]

Programa compartido. La empresa debe entregar al equipo técnico el proceso, capacidades, horarios y necesidades futuras. El proyecto no puede deducir decisiones productivas que el promotor todavía no ha tomado. Las hipótesis pendientes deben constar por escrito.

Entregables. Conviene pactar documentos suficientes para tramitar, contratar, construir y utilizar. También deben fijarse revisiones, respuesta a requerimientos, asistencia durante obra y documentación final. La existencia de un proyecto para solicitar licencia no significa que todas las decisiones de ejecución estén desarrolladas.

Coordinación. Los planos de estructura, incendios, ventilación, energía y maquinaria deben ser compatibles. La empresa necesita un punto de coordinación, aunque intervengan varios especialistas. Los cambios de uno deben llegar a los demás.

Calidad del encargo. Comparar honorarios sin comparar alcance puede inducir a error. Hay que identificar exclusiones, estudios previos, proyectos parciales, visados cuando procedan, dirección, coordinación de seguridad y asistencia a puesta en servicio.

El criterio de aceptación del diseño será su capacidad de resolver el programa empresarial con cumplimiento y coste asumible. La imagen del edificio puede ser importante, pero debe acompañar a un funcionamiento claro y mantenible.

Diseñar para producir y poder crecer

La distribución debe empezar por los flujos. Conviene situar recepción, almacenamiento, transformación, expedición y residuos de manera que reduzcan cruces y recorridos innecesarios. Las zonas de peatones y vehículos deben analizarse desde el diseño, incluyendo los momentos de mayor actividad.

Capacidad útil. La superficie ocupada por pilares, equipos, protección, circulación y servicios reduce el espacio disponible para producción. La altura nominal no equivale a altura libre utilizable. El proyecto debe trabajar con el equipo real y sus necesidades de instalación y mantenimiento.

Estructura y suelo. Comprobar cargas de maquinaria, estanterías, equipos suspendidos y posibles ampliaciones. Una solución suficiente para un uso puede no servir a otro. Deben reservarse accesos de mantenimiento y posibilidades de sustituir equipos.

Flexibilidad. El crecimiento puede necesitar más acometida, otra puerta, mayor volumen de almacenamiento o espacios auxiliares. Es útil diferenciar qué reserva cuesta poco incorporar al inicio y qué inversión puede aplazarse. Sobredimensionar todo tampoco es una respuesta eficiente.

Espacios de personas. Oficinas, vestuarios, servicios higiénicos y descanso forman parte del funcionamiento. El Reglamento de lugares de trabajo recoge condiciones mínimas de seguridad y salud en su ámbito; el diseño debe integrarlas con las necesidades reales de la plantilla. [18]

Antes de aprobar planos se recomienda recorrer sobre ellos una jornada completa: llega un camión, entra el personal, se recibe mercancía, se prepara un pedido y se retira un residuo. Esta revisión conjunta permite detectar conflictos que una lectura aislada por disciplinas puede pasar por alto.

La adaptación a la parcela palentina debe incorporar orientación, acceso y posibles fases. Una planta replicada desde otra ubicación necesita revisión, aunque el proceso productivo sea el mismo.

Las instalaciones pueden decidir la ubicación

La finalización del edificio no garantiza que estén disponibles todas las prestaciones necesarias para la actividad. Por ello, las consultas de energía, agua y comunicaciones deben realizarse antes de fijar el compromiso de inversión.

Energía eléctrica. Definir potencia y perfil de consumo, simultaneidad, calidad de suministro y necesidades futuras. Solicitar condiciones para el punto concreto y registrar su vigencia. Una estimación verbal sobre la red no sustituye esa respuesta.

Agua y saneamiento. Determinar caudal, presión, calidad y variación estacional de la demanda. Separar usos sanitarios, productivos y de protección. La evacuación de aguas debe diseñarse según el destino autorizado y las condiciones del proceso.

Climatización y ventilación. Diferenciar confort de las personas, requisitos del producto y extracción de contaminantes. Una nave de almacenamiento no presenta las mismas necesidades que un espacio de manipulación o una oficina. La posibilidad de abrir portones no debe convertirse en la única estrategia de ventilación.

Documentación. La baja tensión se rige por su reglamento e instrucciones; las instalaciones específicas pueden requerir sus proyectos, certificados, inspecciones o registros. La relación exacta depende de tipología y características. [19]

Se recomienda mantener una tabla de suministros con demanda inicial, demanda futura, respuesta del gestor, inversión asociada y fecha de servicio. Si la fecha no es compatible con la apertura, la alternativa debe replantearse.

La valoración económica del emplazamiento debe incorporar también las conexiones exteriores. Acometidas, centros de transformación, bombeo o telecomunicaciones pueden alterar su ventaja económica. La comparación de ubicaciones debe incorporar estos importes y el riesgo de calendario, incluso cuando el edificio ofertado parezca equivalente.

La protección contra incendios desde el inicio

El Real Decreto 164/2025 aprueba el nuevo Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales y entró en vigor el 10 de mayo de 2025. Sustituye el reglamento de 2004, con disposiciones transitorias para situaciones existentes y proyectos. La fecha, alcance y modificación de cada establecimiento deben revisarse antes de elegir el régimen aplicable. [16]

La protección se define a partir del uso real, configuración, dimensiones, materiales y almacenamiento. La sectorización, evacuación, accesibilidad de intervención y sistemas de protección condicionan distribución y presupuesto. Elegir primero una nave y analizar después la actividad puede revelar una adaptación costosa.

Inventario de diseño. Registrar productos, cantidades máximas, embalajes, altura y sistema de almacenamiento. Si la empresa cambia esas hipótesis debe revisar el diseño, no solo mover estanterías. Los materiales auxiliares también cuentan en la evaluación técnica.

Sistemas y mantenimiento. El reglamento de instalaciones de protección contra incendios regula equipos y operaciones en su ámbito. Deben coordinarse instalación, certificación, mantenimiento y comprobaciones. [20]

Responsabilidad operativa. La empresa necesita saber qué límites de uso debe mantener y qué cambios obligan a consultar. La documentación no puede quedar archivada sin trasladar esas condiciones a quienes gestionan compras, almacén y producción.

Para una nave existente conviene pedir historial técnico, inspecciones, mantenimiento y modificaciones. Un antiguo certificado no demuestra que el nuevo proceso sea compatible. Tampoco debe imponerse de forma automática a todas las naves antiguas la adaptación íntegra al reglamento nuevo: hay que estudiar su régimen transitorio.

El criterio empresarial es sencillo: la inversión en protección debe estar definida antes de considerar cerrado el coste de la alternativa.

Presupuestar y contratar la ejecución

Un presupuesto fiable requiere un alcance definido. Si dos constructoras valoran unidades distintas, sus importes no permiten comparar. El proyecto y las mediciones deben identificar qué se incluye, qué se excluye y qué prestaciones han de demostrarse.

Estructura económica. Separar suelo, estudios, proyecto, tributos, construcción, instalaciones, conexiones, maquinaria, traslado, puesta en marcha y contingencias. Esa separación permite detectar una oferta que solo valora el edificio mientras deja fuera elementos necesarios para producir.

Ofertas comparables. Preparar un cuadro de diferencias y solicitar aclaraciones por escrito. Las variantes deben describir prestación, efecto sobre mantenimiento y compatibilidad técnica. Una reducción de precio que elimine una condición esencial no constituye un ahorro aceptable.

Contrato de obra. Revisar plazos, pagos, mediciones, cambios, recepción, garantías y gestión de incidencias. El reparto de riesgos debe ser comprensible para la empresa. Una fecha contractual requiere verificar suministros, decisiones y autorizaciones de los que depende.

Contingencias. La reserva debe relacionarse con riesgos identificados: incertidumbre del terreno, definición incompleta o adecuación de redes. No se propone un porcentaje universal. Es preferible explicar escenarios y límites de exposición que ocultar incertidumbre dentro de un precio aparentemente cerrado.

El calendario de tesorería debe vincular cada pago a un hito comprobable. También debe incluir el capital necesario para operar al abrir, evitando consumir toda la liquidez en el edificio.

Para una pyme puede ser útil una revisión independiente del presupuesto y de las exclusiones. El coste de esa comprobación debe compararse con el tamaño de la inversión y con la experiencia interna disponible.

La eficiencia se valorará en el coste de explotación: envolvente, iluminación, ventilación, producción térmica y mantenimiento. Deben respetarse las condiciones de uso, seguridad y certificación energética que correspondan, verificando ámbito y posibles exclusiones. Un menor consumo previsto deberá apoyarse en hipótesis de actividad y precios identificadas. [17], [18], [26]

Ejecutar con control de cambios

Durante la obra, el principal riesgo de gestión es perder la coherencia entre lo diseñado, lo autorizado, lo contratado y lo construido. La empresa debe contar con informes de avance que expliquen situación económica, calendario, incidencias y decisiones pendientes.

La seguridad y salud en la construcción se encuadran en el Real Decreto 1627/1997 y las obligaciones aplicables a los intervinientes. La gestión de residuos de construcción y demolición tiene su marco específico en el Real Decreto 105/2008. [24], [25]

Reuniones y registro. Cada reunión debería cerrar con acuerdos, responsable y fecha. Los cambios se documentarán antes de ejecutarlos, con su coste y efectos sobre permisos, instalaciones y plazo. La aprobación comercial de una modificación no sustituye su validación técnica.

Control de calidad. Los ensayos, certificados y comprobaciones deben corresponder a lo proyectado. La documentación debe reunirse a lo largo de la obra; intentar recuperarla al final retrasa la entrega y dificulta resolver discrepancias.

Interferencias con la actividad. Si la empresa continúa operando en el recinto, deben coordinarse accesos, zonas de obra, circulación, suministros y emergencias. La producción no debe incorporar informalmente espacios todavía en ejecución.

Riesgo de calendario. Conviene identificar las tareas que pueden bloquear el final: equipos con plazo largo, conexión eléctrica, pruebas o documentos. Un porcentaje elevado de avance físico puede ocultar que una prestación esencial sigue pendiente.

La dirección empresarial necesita recibir información traducida a consecuencias: coste final previsto, fecha probable de funcionamiento y decisiones que requieren su intervención. Un informe con fotografías y sin esas respuestas no basta para dirigir la inversión.

Trámites finales y puesta en funcionamiento

La recepción contractual de la nave, su utilización urbanística, el inicio ambiental y la puesta en servicio de instalaciones son actuaciones distintas. La empresa debe cerrar cada vía y conservar sus justificantes antes de programar la actividad ordinaria.

Actuación	Documentación y finalidad	Administración vinculada
1. Primera ocupación o utilización	Declaración responsable urbanística, con obra finalizada y documentación técnica y tributaria exigible disponible o aportada.	Ayuntamiento. En Palencia figura expresamente este trámite; comprobar formulario local. [52]
2. Inicio de actividad con licencia o autorización ambiental	Comunicación previa al inicio mediante declaración responsable y documentación de cumplimiento de condiciones.	Ayuntamiento si otorgó licencia; órgano autonómico competente si otorgó autorización. [12, 53]
3. Actividad sujeta a comunicación ambiental	Presentación tras finalizar obras y antes de comenzar, con descripción y documentación exigibles para ese régimen.	Ayuntamiento del municipio. Es una vía distinta de la fila anterior. [12]
4. Instalaciones y seguridad industrial	Certificados, proyecto o memoria e inspecciones exigibles; tramitar incendios y las instalaciones según su reglamento.	Junta: órgano de industria; interlocución territorial en Palencia. No lo sustituye el permiso municipal. [16, 19, 54]
5. Apertura del centro de trabajo de la empresa	Comunicación empresarial de apertura o reanudación que corresponda; separada de la comunicación del contratista durante la obra.	Autoridad laboral competente de la Junta de Castilla y León. [55]

Expediente de entrega. Reunir planos finales, certificados de obra e instalaciones, condiciones de los títulos, justificantes de presentación, mantenimiento, garantías y relación de incidencias. Registrar quién responde de cada subsanación.

Control de arranque. La presentación de una declaración responsable no ampara incumplimientos. Las inspecciones posteriores pueden exigir correcciones y adoptar las medidas previstas legalmente. El inicio ordinario debe respetar todas las condiciones aplicables, incluidas las autorizaciones sectoriales específicas de la actividad.

La empresa incorporará al calendario de explotación las inspecciones y revisiones periódicas. Una ampliación, cambio de proceso o de titular exige revisar sus efectos sobre los expedientes existentes; no se presume cubierta por la tramitación original.

Organismos de control, instaladores y dirección facultativa emiten documentos técnicos dentro de sus funciones; no son administraciones que otorguen la licencia municipal.

Adaptar una nave existente

Una nave existente puede reducir el plazo de implantación, aunque su adecuación depende del nuevo uso. La comprobación debe comparar actividad anterior, estado actual y necesidades futuras. La expresión nave con licencia no demuestra que cualquier actividad esté habilitada.

Documentos. Solicitar títulos y proyectos disponibles, historial de ampliaciones, mantenimiento, inspecciones y suministros. Identificar modificaciones que no aparecen en los planos. Si falta documentación, el equipo técnico debe valorar cómo acreditar la situación y qué actuaciones serían necesarias.

Estado físico. Revisar estructura, cubierta, pavimento, humedad, redes y accesos. La visita debe realizarse con las necesidades del proceso: cargas, altura útil, ventilación y recorridos. Una cubierta aparentemente conservada puede tener limitaciones para nuevas instalaciones.

Seguridad. La nueva distribución o almacenamiento puede modificar las condiciones contra incendios. El régimen de una nave antigua no se decide solo por su año de construcción; importan cambios de actividad, ampliaciones y las disposiciones transitorias aplicables. [16]

Coste y contrato. Cuantificar obras, regularización cuando proceda, retirada de equipos y gestión de materiales. Acordar qué asume la propiedad y qué la empresa, quién obtiene los permisos y qué ocurre si la adaptación resulta inviable.

Antes de concluir que la nave existente es más rápida, debe compararse el calendario completo de adecuación y puesta en servicio con la alternativa nueva. Una solución ya construida puede ser muy adecuada, pero necesita una verificación específica.

La propuesta de este manual es preparar un informe de encaje con tres apartados: utilización inmediata acreditada, adaptación necesaria y cuestiones pendientes. Ese informe debe formar parte de la decisión de inversión.

La Gijona y la disponibilidad de suelo

La Gijona, en Villamuriel de Cerrato, ilustra por qué es necesario distinguir desarrollo previsto y suelo operativo. SOMACYL publica documentación de ordenación y parcelación del ámbito. El BOCYL del 10 de marzo de 2026 recoge la aprobación inicial del proyecto de actuación con determinaciones de reparcelación y urbanización. [28, 29]

Esas referencias acreditan actuaciones de desarrollo, pero no certifican por sí mismas que una parcela concreta esté entregada, con todos sus servicios disponibles, ni que pueda abrirse una actividad en una fecha determinada. Esta versión no verifica recepción final, disponibilidad comercial ni precio vigente.

Información que debe pedir una empresa. Parcela exacta, superficie y parámetros, fase de urbanización, situación de adjudicación o venta, condiciones de entrega, servicios, obligaciones y calendario. Debe quedar claro qué fechas son contractuales y cuáles son previsiones.

Planificar la acogida. Los desarrollos industriales permiten anticipar necesidades residenciales y de movilidad. Para ello es necesario conocer fases de ocupación, empleo previsto y perfiles de contratación. La superficie industrial no se convierte automáticamente en un número de hogares.

Evitar inventarios envejecidos. Las páginas institucionales de promoción económica son un buen punto de entrada, pero los datos de parcelas y viveros deben confirmarse con sus gestores. Las cifras históricas de precios o superficies no deben presentarse como oferta actual.

La enseñanza aplicable a toda la provincia es mantener separados cuatro estados: planeado, en tramitación, urbanizado y disponible para la implantación concreta. La disponibilidad real requiere una comprobación adicional de servicios y condiciones del proyecto.

Estado	Qué acredita	Qué falta comprobar
Ordenación publicada	Marco del desarrollo	Gestión y ejecución
Proyecto en tramitación	Avance administrativo	Aprobación y condiciones finales

Estado	Qué acredita	Qué falta comprobar
Urbanización ejecutada	Infraestructura construida	Recepción y capacidad de servicios
Oferta de parcela	Posibilidad comercial	Viabilidad de la empresa y entrega

03

Vivienda y empleo

Alojamiento de trabajadores, movilidad y funcionamiento de los polígonos

Incidencia de la vivienda en los costes empresariales

La relación más directa entre vivienda y polígono pasa por la plantilla. Si una persona no encuentra residencia adecuada, puede rechazar la oferta, retrasar su incorporación o soportar un desplazamiento que dificulte la permanencia. El Banco de España estudia a escala española cómo los precios residenciales pueden condicionar movilidad y localización de trabajadores. [4]

Para una empresa, esos efectos pueden aparecer en tiempo de contratación, gasto de selección, rotación, absentismo o necesidad de organizar transporte. Son mecanismos que deben medirse; este manual no les atribuye una magnitud provincial sin evidencia.

También cambia la demanda local. El gasto en vivienda y transporte reduce recursos disponibles para otros consumos. En sentido inverso, la llegada de hogares puede sostener comercio y servicios. La distribución territorial de esos hogares importa: no todo el gasto permanece en el municipio donde está la empresa.

La proximidad puede generar conflictos. La expansión residencial junto a espacios productivos requiere estudiar ruido, movilidad y compatibilidad de usos. No debe asumirse que acercar vivienda y nave siempre resuelve el problema: también deben protegerse condiciones ambientales y continuidad de actividades compatibles.

La empresa necesita distinguir causas. Una vacante puede resultar difícil de cubrir por cualificación, salario, horario, transporte o vivienda. Preguntar de forma estructurada a candidatos y plantilla permite evitar que todos los problemas se atribuyan al mismo factor.

Se propone medir primero situaciones concretas y después ampliar a un diagnóstico del polígono. El objetivo es identificar cuellos de botella corregibles y coordinar respuestas, sin convertir a la empresa en responsable de resolver por sí sola el mercado residencial.

Marco causal general apoyado en F04. Aplicaciones y propuesta de medición de elaboración propia.

Atraer y mantener trabajadores

El análisis residencial debe empezar cuando se diseña el plan de empleo. Recursos Humanos puede identificar cuántas incorporaciones serán locales y cuántas pueden requerir traslado, sin suponer que cada contratación genera un hogar nuevo.

Segmentar necesidades. Una persona desplazada durante una actuación, una familia que se instala y un joven que se emancipa necesitan soluciones diferentes. Importan duración real, número de convivientes, accesibilidad, escolarización y disponibilidad de transporte. El tipo de contrato de alojamiento debe revisarse según la finalidad y el marco vigente.

Acompañar. Una empresa puede ofrecer información contrastada, orientación sobre barrios y municipios o acuerdos de alojamiento inicial con operadores habilitados. Si concede ayudas, anticipos o garantías debe definir criterios de acceso, duración, coste y tratamiento laboral y fiscal.

Evitar dependencia. La vivienda vinculada a una relación laboral requiere especial cuidado contractual. La persona debe comprender sus derechos, pagos y condiciones de salida. La gestión de alojamiento no debe convertirse en una fuente de incertidumbre adicional ante un cambio de empleo.

Medir resultados. Registrar de forma agregada incorporaciones demoradas por vivienda, ofertas rechazadas por ese motivo y permanencia de las personas acompañadas. La declaración del candidato es información sobre su experiencia, no una demostración de causalidad exclusiva.

Para una pyme, la cooperación con otras empresas puede ser más viable que mantener un servicio propio. Una organización empresarial o gestor del polígono puede reunir información de demanda, siempre con protección de datos y sin coordinar indebidamente precios o condiciones de contratación.

El resultado deseado es reducir incertidumbre en la llegada y facilitar una residencia estable. El acompañamiento debe ser proporcionado, voluntario y compatible con que cada hogar elija dónde y cómo vivir.

La movilidad como parte de la solución

La vivienda disponible dentro de un municipio puede ser insuficiente para una necesidad concreta, mientras existen opciones en municipios conectados. La movilidad amplía el área residencial de acceso al empleo, pero tiene coste y límites.

Medir itinerarios completos. Registrar origen aproximado, destino, franja horaria y medio. El tiempo en automóvil durante una hora de baja demanda no representa el viaje en autobús ni la entrada de un turno temprano. Debe incluirse el último tramo hasta la empresa.

Comparar soluciones. Ajustar horarios, compartir transporte de manera organizada, implantar una ruta de empresa o mejorar accesos peatonales pueden resolver problemas diferentes. Hay que analizar demanda, coste, seguridad, accesibilidad y continuidad del servicio.

Presupuesto conjunto. La decisión residencial debe comparar vivienda y movilidad. Un alquiler más barato puede perder ventaja cuando exige otro vehículo. Para la empresa, una lanzadera puede ser razonable si mejora la contratación y se sostiene con una demanda real, pero ese resultado debe comprobarse.

Cooperación territorial. Varias empresas con turnos compatibles pueden estudiar una solución común con administraciones y operadores. El análisis debe empezar por los viajes y no por una línea prediseñada. Las personas con horarios, cuidados o limitaciones de movilidad distintos también deben estar representadas.

En el entorno de Palencia y el corredor meridional se recomienda una encuesta de movilidad por turnos antes de proponer rutas. En ámbitos rurales, la dispersión puede exigir soluciones distintas a las urbanas.

La movilidad debe complementar las actuaciones residenciales y facilitar el acceso al empleo con costes razonables. Los indicadores de éxito deben incluir tiempo de viaje, uso efectivo, coste por persona y permanencia del servicio.

Vivienda rural y capacidad de acogida

En un municipio pequeño, unas pocas viviendas utilizables pueden cambiar la posibilidad de incorporar trabajadores. El diagnóstico debe ser preciso: distinguir edificios existentes de viviendas habitables, propiedades dispuestas a alquilar y alojamientos disponibles durante todo el periodo necesario.

La Diputación documentó un convenio 2025 a 2027 con la Junta, con una inversión de 1,66 millones de euros, dentro de Rehabitare para recuperar inmuebles municipales y destinarlos a alquiler social rural. Es una línea institucional concreta; no equivale a un derecho de adjudicación para una empresa ni acredita plazas libres actuales. [30]

Activación del parque privado. La propuesta es ofrecer diagnóstico técnico, información contractual y acompañamiento voluntario. Antes de anunciar viviendas debe conocerse el acuerdo de sus titulares y el coste de ponerlas en uso. Las herencias o la propiedad compartida pueden requerir actuaciones previas.

Servicios y arraigo. La vivienda debe estudiarse junto a comercio cotidiano, asistencia, conectividad y necesidades familiares. Una incorporación laboral puede fracasar si el hogar no encuentra condiciones para permanecer, aunque el alquiler sea asequible.

Escala adecuada. Una intervención pequeña puede ser útil si responde a demanda acreditada y llega a tiempo. No debe justificarse una promoción solo con la expectativa general de que el empleo aparecerá después.

Para municipios del Cerrato, Tierra de Campos o la Montaña Palentina conviene preparar una ficha específica. El número de viviendas requeridas dependerá de empresas, sustituciones y movilidad real. Este manual no establece un déficit cuantificado común a todos ellos.

La cooperación debe respetar la finalidad y los requisitos de los programas públicos. La necesidad empresarial puede ayudar a identificar demanda territorial, pero no sustituye los criterios de acceso a vivienda protegida o social.

Como actuación reciente, la Diputación anunció en octubre de 2026 una dotación de 500.000 euros para vivienda pública en 19 localidades. Las intervenciones se vinculan a alquiler habitual, con condiciones de permanencia y exclusión del destino turístico. La dotación no permite deducir cuántas viviendas están ya disponibles ni si resuelven necesidades de cada polígono. [43]

Un caso ilustrativo de ampliación industrial

Supongamos que una empresa prevé treinta incorporaciones para una nueva línea. La demanda de vivienda no debe calcularse equiparando puestos de trabajo e inmuebles. Primero debe estimar cuántas personas pueden incorporarse desde el mercado laboral local, cuántas viajarán y cuántas necesitan cambiar de residencia.

Hipótesis didáctica. Dieciocho incorporaciones se cubren con residentes del área; doce requieren estudiar traslado. De estas últimas, cuatro comparten dos hogares y ocho necesitan una vivienda por hogar. La necesidad residencial inicial sería de diez unidades, antes de comprobar decisiones personales y fechas. No son datos de ninguna empresa palentina.

Calendario. Si seis hogares llegan en una primera fase y cuatro más tarde, el plan puede buscar soluciones escalonadas. Alojamiento inicial y residencia estable se presupuestan por separado. La naturaleza de cada estancia debe reflejarse correctamente en su contratación.

Presupuesto. Si, solo como supuesto, el acompañamiento temporal costara 300 euros por hogar y mes durante tres meses para diez hogares, el máximo sería de 9.000 euros. No incluye rentas, fiscalidad, gestión o garantías y no constituye una recomendación retributiva.

Decisión. La empresa debe comparar ese coste con retrasos de incorporación y alternativas de movilidad. El objetivo es conocer exposición y opciones, no demostrar de antemano que deba financiar viviendas.

El caso muestra cómo coordinar apertura y personas. Si la nave está disponible en una fecha pero los hogares no pueden instalarse, puede ser necesario escalonar contratación o reforzar alojamiento inicial. La comprobación debe hacerse antes de cerrar el plan de producción.

Las cifras pueden sustituirse por previsiones reales y revisarse con cada fase. La herramienta es útil precisamente porque evita convertir metros cuadrados industriales o puestos de trabajo anunciados en una demanda residencial ficticiamente exacta.

Caso íntegramente ilustrativo de elaboración propia. No procede de una encuesta ni de un proyecto empresarial identificado.

Un cuadro de mando para tomar decisiones

El cuadro de mando debe facilitar el seguimiento de los obstáculos y apoyar decisiones concretas. Se propone una revisión trimestral territorial y un seguimiento más frecuente en proyectos de implantación.

La unidad de vivienda será una oferta verificada que cumpla los requisitos del perfil estudiado. La unidad de nave o parcela será una alternativa con estado documental y de servicios identificado. No deben sumarse ofertas sin depurar duplicados ni tratarse todos los metros cuadrados como equivalentes.

Interpretar conjuntamente. Si aumentan vacantes laborales y viviendas anunciadas, puede haber un problema de precio, calidad o localización. Si una empresa retrasa su apertura, la causa puede estar en suministro o proyecto y no en suelo. El cuadro debe permitir esa desagregación.

Evitar incentivos erróneos. El objetivo de una bolsa no es maximizar anuncios, sino facilitar contratos adecuados. El de una ventanilla de apoyo no es contar consultas, sino resolver cuestiones. Las metas se fijarán después de medir una línea de base.

La tabla siguiente es una propuesta de indicadores. En esta versión no se presentan valores observados para los indicadores que requieren trabajo de campo.

Indicador propuesto	Definición o uso
Viviendas verificadas	Adecuadas y disponibles para un perfil y fecha
Tiempo de búsqueda	Días hasta contratar una solución adecuada
Incorporaciones demoradas	Casos declarados vinculados a alojamiento
Coste de acceso	Vivienda, suministros y transporte por escenario
Alternativas industriales aptas	Viabilidad comprobada para el proyecto
Incidencias de suministros	Tipo, plazo e impacto económico
Tiempo de desplazamiento	Mediana por turno y medio, con muestra

Indicador propuesto	Definición o uso
Actualización del inventario	Fecha y responsable de la última comprobación

Los resultados deben publicarse agregados y con tamaño de muestra. La falta de respuesta no se interpretará como ausencia de problemas. Cuando cambie una definición, se anotará para no crear una falsa evolución.

04

Turismo y espacio empresarial

Oferta oficial y real, locales, oficinas y usos del suelo

Distinguir alojamientos y finalidades

El término pisos turísticos se utiliza de forma amplia, pero un análisis riguroso debe distinguir viviendas de uso turístico, apartamentos turísticos, hoteles, turismo rural y otros alojamientos. También debe diferenciar el alojamiento turístico de la vivienda utilizada para una necesidad residencial temporal.

En Castilla y León, la regulación de viviendas de uso turístico tiene como referencia el Decreto 3/2017 y la normativa de turismo, con modificaciones y pronunciamientos que deben consultarse. La sede autonómica señala, entre ellos, la publicación del fallo que afecta al artículo 3.2 del decreto. No debe reproducirse sin revisión el texto inicial completo. [31], [32]

La redacción de la LAU consultada tras la reforma de octubre de 2026 incorpora la vivienda temporal por desplazamiento justificado y acreditable en su artículo 2. Por ello sería incorrecto seguir explicando que cualquier estancia por trabajo queda automáticamente encuadrada en uso distinto de vivienda. [22], [23]

Para estudiar efectos. La clasificación importa porque cada producto puede dirigirse a demandas distintas y presentar requisitos diferentes. Una estancia profesional no se convierte por su nombre en turismo ni deja de estar regulada.

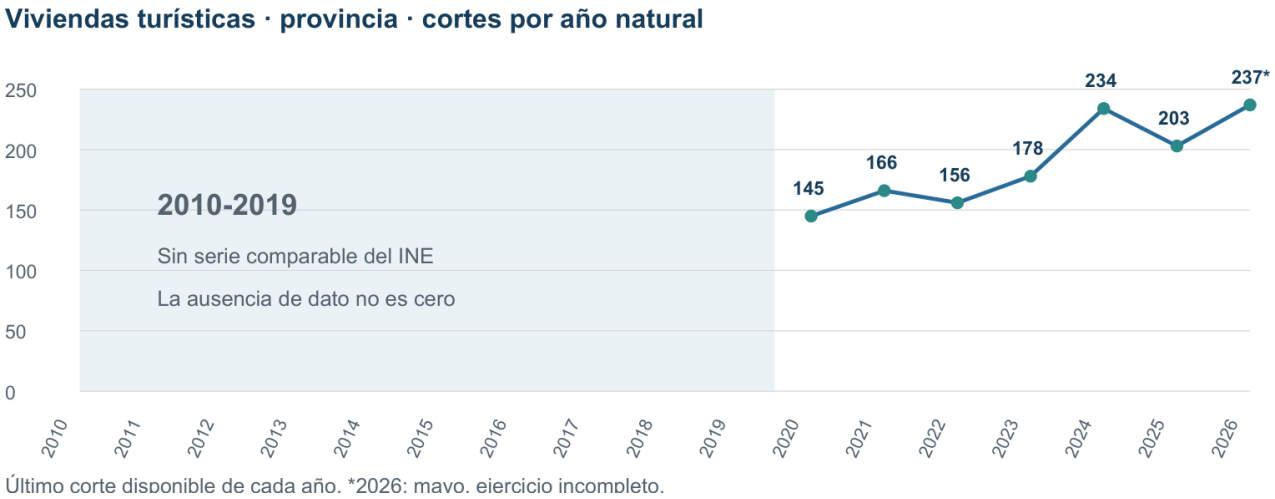
Para la empresa. Contratar alojamiento de personal exige identificar finalidad, duración, servicios y régimen aplicable. No conviene escoger una etiqueta contractual solo para obtener más flexibilidad.

El informe trata las categorías por separado y utiliza la estadística experimental del INE como medición de oferta en plataformas. Esa medición no coincide necesariamente con el registro administrativo autonómico. Una diferencia entre ambas fuentes requiere explicación, no una conclusión automática de ilegalidad.

La decisión práctica será comprobar qué se ofrece, bajo qué título y para qué necesidad. Solo después puede compararse precio, disponibilidad o impacto con otros segmentos.

Oferta turística: lectura por años naturales

La tabla provincial del INE ofrece observaciones desde agosto de 2020. El gráfico presenta un punto por año natural: la última observación disponible de cada ejercicio cerrado. Para 2026 utiliza mayo, por lo que el último punto es parcial. Se incluye el horizonte solicitado desde 2010, dejando 2010-2019 sin dato comparable. [1, 33]



Último corte disponible de cada año. *2026: mayo, ejercicio incompleto.

Año	Viviendas	Corte seleccionado
2020	145	Agosto
2021	166	Agosto
2022	156	Agosto
2023	178	Agosto
2024	234	Noviembre
2025	203	Noviembre
2026*	237	Mayo · año incompleto

Los puntos son existencias observadas, no altas acumuladas ni medias anuales. El cambio de agosto a noviembre impide atribuir toda diferencia a crecimiento estructural. Entre noviembre de 2024 y noviembre de 2025 la estimación baja 31 viviendas (-13,25 %). En el mismo mes de mayo, 2025 registra 239 y 2026, 237 (-0,84 %).

En mayo de 2026 se estiman 1.410 plazas. La baja de una unidad en plataformas no acredita su retorno al alquiler residencial, y una alta no prueba que antes fuera un local empresarial. Las transiciones requieren seguimiento individual.

Elaboración propia con INE, tabla 39364. 2010-2019: serie no disponible, no valor cero. *2026 parcial. No se interpolan años sin observación.

Oferta oficial, oferta observada y no declarada

Las viviendas turísticas «oficiales» deben identificarse con precisión: el registro administrativo, la oferta estadística publicada y la actividad efectiva no son recuentos idénticos. El boletín autonómico permite una comparación provincial fechada; el conjunto abierto del registro es otra fuente, de actualización diaria. [44], [45]

Medición provincial	2024	2025
Oferta del boletín JCyL · diciembre	114 establecimientos	138 establecimientos
Plazas del mismo boletín · diciembre	780	940
INE · plataformas · noviembre	234 viviendas	203 viviendas

En el boletín, los establecimientos aumentan 24 (+21,05 %) y las plazas 160 (+20,51 %). En el INE, las observaciones de noviembre descienden. Las direcciones distintas son relevantes, pero sus calendarios y coberturas impiden restar los totales para calcular viviendas no declaradas. [44], [1]

La actividad real. Comprende los alojamientos efectivamente explotados, aparezcan o no en plataformas, y estén o no declarados correctamente. Puede haber inscritos inactivos, anuncios duplicados, anuncios sin reserva efectiva, desfases de baja y operadores fuera de los canales observados.

Las viviendas no declaradas. Su existencia es una hipótesis de control que merece investigación específica. No se ha obtenido en esta revisión una cifra local contrastada mediante inspección o cruce individual. Presentar la diferencia de fuentes como volumen de oferta ilegal produciría una conclusión injustificada.

Cómo contrastarlas. Unir dirección normalizada, referencia del alojamiento y fecha; depurar duplicados; contrastar inscripción y actividad; revisar situaciones dudosas con la administración. Los resultados agregados distinguirán coincidencias, desfases e indicios pendientes de comprobación.

Fuente autonómica: cuadro publicado, no recuento del registro vivo a octubre de 2026. Registro turístico e inscripción no acreditan por sí solos todas las obligaciones del inmueble.

Dimensión provincial y concentración del efecto

El INE estima 237 viviendas turísticas en mayo de 2026. Frente a las 116.431 viviendas del Censo de 2021, representan aproximadamente un 0,204 %: unas 2,04 por cada mil viviendas. Es una referencia de escala construida con fechas distintas; no una tasa actual de presión inmobiliaria. [1, 39]

Cálculo de escala	Resultado	Interpretación
237 / 116.431 × 100	0,204 %	Peso orientativo provincial; mezcla 2026 y censo 2021.
1.410 plazas / 237 viviendas	5,95 plazas por vivienda	Capacidad media de la observación INE, no ocupación.
138 / 5.521 × 100	2,50 %	Cuota palentina en establecimientos VUT del boletín regional, diciembre 2025. [44]
940 / 35.862 × 100	2,62 %	Cuota provincial de plazas en el mismo boletín. [44]

Qué indica el tamaño. El volumen provincial observado no respalda por sí solo una explicación general de la escasez de suelo industrial por expansión de pisos turísticos. La presión puede ser relevante en un conjunto pequeño de calles, edificios o cabeceras, aunque el porcentaje provincial sea reducido.

El denominador empresarial. Para medir disponibilidad de locales hay que dividir los cambios turísticos de uso comercial entre los locales aptos del mismo entorno. Usar todo el parque residencial diluye ese fenómeno; usar todas las viviendas turísticas como locales perdidos lo exagera.

La geografía importa. Capital, Aguilar, Montaña Palentina, Camino de Santiago y pequeños municipios requieren observar concentración y estacionalidad con el mismo

método. La presencia de turismo no acredita una misma intensidad en todos ellos. Esta revisión no asigna cuotas municipales sin una extracción homogénea.

Cálculos propios, redondeados. Las plazas no equivalen a turistas recibidos, empleo, gasto ni demanda de suelo.

Hostelería y alojamiento reciben efectos distintos

La hostelería no es un bloque homogéneo. La oferta turística residencial puede competir con hoteles u otros alojamientos para determinados clientes. Restaurantes, bares, comercios y servicios pueden recibir gasto de visitantes. A la vez, empresas de todos esos sectores pueden tener dificultades para alojar a su personal.

Alojamiento. Conviene analizar segmentos de cliente, servicios, ocupación, estancia y precio, junto al cumplimiento de obligaciones. No toda vivienda turística sustituye una reserva hotelera; tampoco puede suponerse que solo atienda demanda nueva. La proporción debe estudiarse.

Restauración. Un aumento de visitantes puede favorecer ventas, aunque importa dónde y cuándo consumen. Los alojamientos con cocina pueden alterar patrones de gasto. Para cuantificar el saldo se necesita información de consumo y actividad, no solo de plazas.

Trabajo. Los negocios pueden beneficiarse de demanda turística y sufrir simultáneamente restricciones de vivienda para trabajadores. Es necesario separar el efecto sobre ingresos del efecto sobre costes y contratación.

Convivencia. Ruido, residuos, llegadas y usos de zonas comunes pueden generar costes para residentes y negocios. La respuesta requiere identificar incidencias y responsabilidades, sin atribuirlas de manera general a toda una modalidad.

En Palencia, la reunión municipal con representantes hoteleros de abril de 2025 documenta preocupación y propuestas de regulación. Esa fuente acredita posiciones y un anuncio de trabajo sobre el PGOU; no demuestra por sí sola competencia desleal de todos los operadores ni una regulación ya aprobada. [9]

Se propone una mesa de seguimiento con indicadores compartidos: demanda, oferta, incidencias verificadas, empleo y vivienda de plantilla. El objetivo es evaluar un equilibrio territorial con datos, evitando confundir intereses sectoriales con resultados acreditados.

La oferta provincial del boletín autonómico pasa de 780 a 940 plazas VUT entre diciembre de 2024 y 2025. Ese incremento de capacidad no demuestra un aumento equivalente de viajeros o gasto, ni una pérdida idéntica de demanda hotelera. Para valorar competencia deben compararse ocupación, segmentos, calendario y precios netos de cada modalidad. [44]

Posibles efectos sobre el alquiler residencial

El mecanismo económico es plausible: cuando un mismo inmueble puede destinarse a alquiler habitual o alojamiento turístico, una mayor rentabilidad esperada del segundo puede inducir a cambiar de uso. El efecto final depende de cuántos inmuebles cambian, su localización y la respuesta de la oferta y la demanda.

La investigación de Garcia-López y colaboradores sobre Barcelona encuentra efectos sobre alquileres y precios asociados a la expansión de Airbnb, con diferencias según intensidad local. En su documento de trabajo, la estimación preferida del alquiler es del 1,9 % para el barrio de actividad media y del 7 % para los barrios del decil superior. Son resultados de ese estudio y contexto, no parámetros aplicables a Palencia. [34]

Cómo investigar aquí. Comparar evolución de oferta habitual, rentas y concentración turística por zonas, controlando en lo posible otros cambios: población, ingresos, rehabilitación, tipos de interés y demanda temporal. Un simple gráfico de dos series que suben no demuestra causalidad.

Evitar equivalencias. Una vivienda turística no representa necesariamente una vivienda retirada del alquiler habitual: puede proceder de segunda residencia o de otra situación. Para identificar el origen se necesita historial. Tampoco cada baja turística implica retorno residencial.

Dimensión empresarial. Si se reduce oferta adecuada para residencia, pueden aumentar dificultades de contratación o coste de llegada. Para comprobarlo hay que conectar información de mercado con experiencias documentadas de empresas y hogares.

La propuesta para Palencia es medir primero concentración y transiciones. La evidencia externa ayuda a formular preguntas y elegir métodos; no justifica anunciar porcentajes locales sin estimación propia. Un diagnóstico honesto puede concluir que el efecto existe en ciertos puntos, es pequeño en otros o no se puede identificar con la información disponible.

Qué evidencia existe sobre el comercio

La influencia del alojamiento turístico alcanza a la composición de la actividad económica, además del mercado residencial. La investigación permite identificar mecanismos y resultados en otras ciudades. Su utilidad para Palencia consiste en orientar la observación local, conservando la diferencia entre evidencia externa y efecto provincial medido.

Investigación	Resultado documentado	Aplicación a Palencia
Madrid · Hidalgo y colaboradores, 2023 [46]	Datos de locales y Airbnb: favorece actividades orientadas a turistas y desplaza negocios dirigidos a residentes.	Examinar aperturas, cierres y cambios de actividad por entorno; no trasladar coeficientes.
Barcelona · Anguera-Torrell y Cerdan, 2021 [47]	Asociación espacial entre alojamiento y determinados sectores comerciales.	Distinguir proximidad y causalidad; controlar centralidad y atractivo previo.
Barcelona · Garcia-López y colaboradores [34]	Efectos estimados sobre renta residencial, diferentes según intensidad turística.	No convertir elasticidades residenciales en una subida estimada del alquiler de oficinas.

De la vivienda al local. Cuando cambian residentes por visitantes puede cambiar qué negocios tienen mercado en una calle. La sustitución comercial puede ocurrir sin que el propio local se convierta en alojamiento. Es una vía diferente de la pérdida física de superficie empresarial.

Del visitante a la renta. Una mayor facturación esperada en ciertas actividades puede incrementar su capacidad de pujar por ubicaciones. El efecto sobre otros arrendatarios depende de contratos, disponibilidad alternativa, demanda general y poder de negociación. No toda subida de renta tiene origen turístico.

Conclusión para el manual. Existe fundamento empírico para estudiar desplazamiento y especialización comercial. No hay base en las fuentes examinadas para afirmar un

porcentaje de locales perdidos por turismo en Palencia. Ese resultado exige censo longitudinal de establecimientos y cambios de uso.

Disponibilidad de locales, oficinas y suelo

Para una empresa, el impacto relevante es la pérdida de alternativas aptas en su zona de búsqueda. Puede manifestarse en menos superficie comercial, condiciones contractuales más exigentes o sustitución de clientela. Son efectos diferentes y requieren indicadores propios.

Mercado	Vía de influencia turística	Resultado que debe medirse
Local comercial convertible	Cambio de uso a alojamiento o mayor valor de su alternativa.	Número y m² convertidos; renta por m² de locales equivalentes.
Oficina o edificio terciario	Rehabilitación para alojamiento y competencia por edificios accesibles.	Superficie retirada, altas de nueva oferta y duración contractual.
Solar urbano con usos compatibles	Competencia entre proyectos de alojamiento y empresariales.	Uso permitido, adjudicación, precio y proyecto ejecutado.
Suelo industrial	No hay sustitución automática por VUT; depende de compatibilidad y planeamiento.	Cambios efectivos de calificación, parcelas afectadas y servicios.
Comercio de proximidad	Cambio en composición de la demanda y rentas esperadas.	Aperturas, cierres, rotación y motivo acreditado de traslado.

Resultado provincial documentado. La oferta industrial pública citada para 2024 y la situación de Venta en 2026 describen disponibilidad y restricciones propias del espacio productivo. No identifican suelo retirado por viviendas turísticas. Vincular ambos fenómenos sin cambios de uso acreditados no sería una conclusión apoyada por esas cifras. [40], [41]

Resultado urbano pendiente. Los 237 alojamientos estimados por el INE no incluyen aquí una clasificación contrastada del uso anterior. No se pueden expresar como 237 locales perdidos ni convertirlos en metros cuadrados empresariales. Para esa estimación se necesita superficie y trayectoria de cada inmueble. [1]

El análisis sí permite concluir que la competencia directa se concentra en inmuebles físicamente adaptables y jurídicamente compatibles. Su seguimiento debe hacerse por calle, planta y tipo de local, unido a la evolución comercial.

Matriz de mecanismos: elaboración propia. No se equipara vivienda turística con establecimiento que antes tuvo uso empresarial.

Medir la pérdida de oferta y la renta alternativa

La disponibilidad empresarial debe medirse como saldo: nuevas superficies aptas que entran en el mercado, menos las que dejan de estarlo, con su fecha. El cambio turístico es solo una parte de las salidas posibles. Mantener este balance evita atribuir al turismo una reducción causada por obras, venta, deterioro u otros usos.

Medida propuesta	Cálculo y alcance
Pérdida directa atribuible	Locales con uso empresarial previo acreditado que pasan a alojamiento; contar unidades y m².
Saldo de oferta apta	Entradas de locales aptos menos todas las salidas, por zona y periodo.
Presión turística sobre locales	m² empresariales convertidos a alojamiento / m² empresariales aptos al inicio.
Coste de traslado	Obras + mudanza + interrupción + diferencia de renta; motivo turístico contrastado por separado.

Ejemplo económico hipotético. Un propietario compara 9.600 euros anuales de renta comercial bruta con un alojamiento de 90 euros por noche y 180 noches ocupadas: 16.200 euros brutos. La diferencia inicial es 6.600 euros. Si el alojamiento soporta 7.000 euros adicionales de gestión, suministros, comercialización y desgaste respecto al local, su ingreso comparable queda 400 euros por debajo, antes de obras e impuestos. No son precios ni ocupaciones de Palencia.

La conversión exige además inversión, financiación, licencias o títulos aplicables y compatibilidad del inmueble. El valor turístico no puede estimarse multiplicando tarifa máxima por 365 noches. La incertidumbre de ocupación debe compararse con estabilidad, impago y conservación del contrato empresarial.

Interpretación para la empresa. Cuando la alternativa turística sea viable y más rentable, puede endurecerse la negociación comercial. Una duración suficiente, reparto claro de obras y estabilidad de renta pueden sostener el arrendamiento empresarial. Sin

datos de operaciones locales, el manual no asigna un incremento porcentual de rentas causado por esta alternativa.

El planeamiento de Palencia es decisivo

El Ayuntamiento anunció el 11 de abril de 2025 su intención de abordar la regulación de viviendas turísticas en la revisión del PGOU. La noticia recoge propuestas del sector hotelero sobre plantas, accesos y zonas. Un anuncio de revisión o una propuesta no es una norma aprobada. [9]

El portal municipal publica el PGOU y sus modificaciones. Para un inmueble concreto deben identificarse la documentación vigente, la calificación, la compatibilidad del uso y las condiciones particulares. Esta versión no acredita una nueva prohibición general municipal de viviendas turísticas ya entrada en vigor. [8]

Evitar traslados automáticos. Las reglas de otras ciudades pueden orientar una comparación de políticas, pero no se aplican por analogía a Palencia. Una sentencia sobre el planeamiento de otro municipio exige estudiar su texto y alcance antes de extraer consecuencias locales.

Los bajos requieren una decisión expresa. Si se permite convertir locales en alojamiento, puede existir competencia por ese espacio; también puede reutilizarse un local sin demanda empresarial. El resultado depende de la zona y del inmueble. La política debe estudiar accesibilidad, habitabilidad, continuidad comercial y convivencia.

La licencia turística no resuelve todo. La situación debe comprobarse desde urbanismo, turismo y régimen del edificio. La denominación registral o comercial no sustituye la compatibilidad efectiva.

Se propone que cualquier proyecto solicite una respuesta municipal ajustada a la dirección y actividad previstas. La consulta debe describir capacidad, acceso, planta y servicios. Guardar fecha, documentos y alcance permitirá distinguir orientación inicial de un título habilitante.

La revisión documental no ha acreditado en esta edición una prohibición general posterior ya vigente. Antes de transformar un local, es necesaria la comprobación municipal del texto aplicable y del expediente concreto. El debate de 2025 no se utiliza como título habilitante ni como prueba de superficie comercial retirada.

Revisar el cumplimiento turístico en 2026

El cumplimiento debe comprobarse en varias capas: normativa turística, planeamiento, intervención ambiental cuando corresponda, condiciones del edificio, comunidad de propietarios y obligaciones de explotación. Una inscripción o comunicación no demuestra por sí sola que todas las capas estén resueltas.

La Ley de propiedad horizontal exige, en el supuesto previsto en su artículo 7.3, aprobación expresa previa de la comunidad, con la mayoría del artículo 17.12. Deben revisarse estatutos, fechas y régimen de las actividades anteriores. No basta con aplicar una fórmula única a todos los edificios y operadores. [35]

Cambio estatal relevante. La sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2026, publicada el 8 de junio, anula los preceptos del Real Decreto 1312/2024 relativos al procedimiento de registro único y la obligación de inscripción en los registros indicados para obtener el número. El BOE consolidado incorpora otras sentencias en el mismo ámbito. No procede presentar esos preceptos anulados como requisitos vigentes. [21]

La anulación parcial no elimina automáticamente las obligaciones autonómicas, urbanísticas o del edificio. Tampoco permite concluir que toda la regulación de plataformas haya desaparecido. El alcance debe leerse en los textos vigentes y en el fallo.

Revisión práctica. Antes de explotar o contratar de forma recurrente, documentar qué modalidad se ofrece, qué títulos y comunicaciones corresponden y qué condiciones de uso deben mantenerse. Las obligaciones fiscales, de consumo, información y registro de viajeros se verificarán por sus normas y por el modelo real de prestación; esta versión no pretende desarrollar sus regímenes completos.

El expediente debería permitir responder con documentos a cada requisito. Si la explicación se apoya en una guía de 2025, hay que comprobar que recoge los cambios posteriores antes de utilizarla para decidir.

05

Legislación y actuación

Marco aplicable, comprobaciones y prioridades para las empresas

Mapa urbanístico y ambiental

La normativa se organiza por preguntas y competencias. El marco estatal convive con normas autonómicas, planeamiento y ordenanzas locales. La tabla es una guía de consulta, no una relación exhaustiva de todos los títulos exigibles a cualquier empresa.

Para Castilla y León deben leerse las versiones aplicables de la Ley de Urbanismo, su reglamento y la normativa de Prevención Ambiental. La evaluación ambiental y las afecciones sectoriales se estudian cuando el proyecto entra en sus supuestos. La empresa debe pedir al equipo técnico una matriz específica de cumplimiento.

Las consultas no sustituyen resoluciones o declaraciones cuando sean exigibles. Tampoco debe confundirse una referencia catastral con una acreditación urbanística del uso. La documentación final debe tener fecha y relacionarse con el proyecto realmente ejecutado.

Norma o instrumento	Qué se comprueba
Texto refundido de Suelo y Rehabilitación Urbana	Marco estatal del suelo y deberes básicos [38]
Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León	Régimen autonómico del suelo y control de actuaciones [10]
Decreto 22/2004	Desarrollo reglamentario urbanístico [11]
PGOU o normas urbanísticas municipales	Uso y condiciones de la parcela [8]
Decreto Legislativo 1/2015	Intervención ambiental de la actividad [12]
Ley 21/2013	Evaluación ambiental cuando corresponda [13]
Ley 5/2009 del Ruido	Condiciones acústicas en su ámbito [37]
Ley 7/2022	Residuos y suelos contaminados [15]

En una implantación real, la matriz se completa con carreteras, aguas, patrimonio y regulación sectorial aplicable. Las ordenanzas fiscales determinan los conceptos y cuantías municipales que procedan; no se publica aquí una tasa única provincial.

Las versiones consolidadas facilitan consulta, pero el propio BOE recuerda su carácter informativo. Para resolver un expediente deben comprobarse publicaciones oficiales, modificaciones, disposiciones transitorias y criterios aplicables.

Mapa técnico de edificación e instalaciones

El cumplimiento técnico depende del edificio, sus usos y las instalaciones. Una relación de normas sirve para formular el encargo y controlar omisiones, pero no determina por sí misma las soluciones ni acredita que una nave cumpla.

Debe comprobarse la versión aplicable a cada proyecto y sus disposiciones transitorias. Una norma nueva no convierte automáticamente todas las instalaciones anteriores en ilegales, ni permite mantener sin examen cualquier modificación posterior.

La tabla reúne los marcos utilizados en este manual. Las normas específicas de cada proceso pueden ampliar esta relación. El proyectista y los especialistas deben identificar cómo se coordinan y quién acredita cada parte.

Referencia	Aplicación que debe estudiar el equipo
Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación	Agentes y responsabilidades en su ámbito [14]
RD 314/2006 y documentos técnicos aplicables	Exigencias del edificio y partes según uso [17]
RD 164/2025	Seguridad contra incendios industrial y régimen transitorio [16]
RD 513/2017	Instalaciones de protección contra incendios [20]
RD 842/2002	Baja tensión e instrucciones complementarias [19]
RD 486/1997	Seguridad y salud de los lugares de trabajo [18]
RD 1627/1997	Seguridad y salud durante la construcción [24]
RD 105/2008	Residuos de construcción y demolición [25]
RD 390/2021 modificado	Certificación energética según alcance y exclusiones [26]

Además pueden intervenir climatización, equipos a presión, frío, gas o almacenamiento de productos. Se incluirán cuando existan, con sus documentos, revisiones y registros.

La propuesta de gestión es asignar un responsable por sistema y una persona de coordinación. Al entregar la sede, cada sistema debe tener documentación localizable, instrucciones de uso y calendario de conservación. La conformidad del edificio no debe utilizarse como sustituto de la de sus instalaciones.

Contratación residencial y marco vigente

El marco residencial debe distinguir finalidad de uso y fecha del contrato. La LAU regula vivienda y usos distintos; la Ley 12/2023 añade el marco del derecho a la vivienda. Ambas muestran modificaciones en el BOE consolidado consultado en octubre de 2026. [22], [36]

El Real Decreto-ley 29/2026, publicado el 7 de octubre y con entrada en vigor el día 8, modifica ese marco. Entre los aspectos relevantes para el manual figura la categoría de vivienda temporal por desplazamiento justificado y acreditable. El estado parlamentario y las disposiciones transitorias deben revalidarse antes de publicar o utilizar modelos contractuales. [23]

Consecuencia para las empresas. El alojamiento por trabajo no debe contratarse con un modelo antiguo sin analizar la finalidad concreta. Importan quién contrata, quién ocupa, causa del desplazamiento, servicios y duración. La denominación elegida debe corresponder a la finalidad efectiva y al régimen jurídico aplicable.

Zonas tensionadas. La aplicación de medidas vinculadas a esa condición exige comprobar la declaración y su alcance. Este manual no afirma que Palencia capital o toda la provincia tengan esa consideración ni utiliza una media de alquiler como límite legal.

Fiscalidad y apoyos. Una ayuda empresarial para vivienda, la compra de inmuebles o su cesión a trabajadores requieren análisis propio. Los gastos, impuestos y obligaciones dependen de la estructura de la operación y de los sujetos. El manual no ofrece una fórmula fiscal universal.

Se propone revisar cada modelo cuando cambie normativa o finalidad de uso. La empresa debe conservar la versión utilizada y la justificación de su encaje. Los contratos de sedes productivas y los de residencia de trabajadores deben analizarse por separado, aunque formen parte de una misma decisión de implantación.

La comprobación municipal antes de invertir

El paso de la orientación general al caso concreto requiere una consulta bien formulada. No basta con preguntar si una parcela es industrial o si un local tiene licencia. La administración y los técnicos necesitan conocer qué se quiere hacer.

Contenido mínimo recomendado. Dirección o referencia de la parcela, actividad, proceso, superficies, ocupación, horarios, accesos, equipos, almacenamiento, suministros y obras previstas. En una adaptación se añadirá el uso anterior y la documentación disponible.

Respuesta que necesita la empresa. Uso admisible, título urbanístico, vía ambiental, informes sectoriales identificados y documentación necesaria. Si una respuesta es orientativa, debe quedar señalado. Las condiciones económicas y de conexión de servicios se comprobarán también con sus gestores.

Todos los municipios. El marco autonómico aporta elementos comunes, pero cada expediente debe revisar su planeamiento y condiciones. No se trasladan automáticamente de la capital a Aguilar, Venta de Baños, Dueñas, Magaz u otro municipio los parámetros ni formularios.

Registro de comprobación. Se recomienda una ficha con fuente, documento, fecha, técnico responsable y cuestión pendiente. Cuando cambie el proyecto, se indicará qué conclusiones deben revisarse. Esto reduce la utilización de una consulta antigua para una actividad distinta.

Antes de firmar definitivamente, dirección debería recibir una nota breve con los asuntos que pueden impedir abrir, los costes no cerrados y los compromisos temporales. El volumen de documentos no debe ocultar esas decisiones.

La información obtenida durante la tramitación debe incorporarse a la dirección de la inversión. No puede asegurarse una fecha de funcionamiento solo porque se haya presentado una solicitud, ni declararse viable una parcela porque otra empresa opere cerca con una actividad diferente.

Pregunta de control	Evidencia esperada
¿Se admite el uso?	Planeamiento e informe o título correspondiente

Pregunta de control	Evidencia esperada
¿Se puede adaptar o construir?	Proyecto y control urbanístico
¿Puede iniciar la actividad?	Ruta ambiental y sectorial cumplida
¿Llegan los servicios?	Condiciones confirmadas para el proyecto

Prioridades para empresas y territorio

La investigación sugiere priorizar medidas que reduzcan incertidumbre y activen recursos existentes. Las actuaciones siguientes son propuestas del manual; no son acuerdos de administraciones ni programas ya financiados.

Información utilizable. Crear un inventario verificado de naves, locales y viviendas que registre condiciones y fechas. Debe distinguir lo disponible ahora de lo pendiente de obras o gestión. El indicador de éxito será la utilidad para resolver necesidades concretas.

Vivienda ligada a demanda acreditada. Agregar previsiones de contratación y necesidades de hogares, evitando convertir anuncios de inversión en demanda definitiva. Estudiar rehabilitación y alojamiento inicial donde la demanda y el calendario lo justifiquen.

Movilidad por turnos. Analizar viajes reales y coordinar empresas, operadores y administraciones. Las rutas y horarios deben probarse con usuarios potenciales y presupuesto de continuidad.

Centro urbano y actividad. Seguir cambios de uso de bajos y oficinas, disponibilidad y precios comparables. Las decisiones sobre alojamiento turístico deberían apoyarse en concentración y efectos observados, junto a objetivos de vivienda, comercio y convivencia.

Acompañamiento de implantaciones. Ofrecer orientación inicial coordinada que permita identificar pronto problemas de suelo, proceso o suministros. El acompañamiento facilita información, pero no sustituye la competencia resolutoria de cada órgano.

Evaluación. Toda medida necesita línea de base, responsable, coste y plazo de revisión. Si no mejora el acceso, la contratación o el funcionamiento, debe revisarse. El número de reuniones o anuncios no es suficiente para demostrar resultado.

La escala provincial puede facilitar metodología y cooperación; la aplicación requiere soluciones locales. En algunos ámbitos será prioritaria la rehabilitación, en otros la movilidad y en otros la adecuación de espacios productivos. La elección debe salir del diagnóstico, no de una respuesta única para todos.

Un plan inicial de noventa días

Se propone un primer ciclo de trabajo que complete la base documental con información local verificable. Los noventa días son una propuesta de organización, no plazos administrativos ni un compromiso de ejecución pública.

Primer mes. Definir responsables, territorios y ficha común. Reunir fuentes, revisar el marco municipal y seleccionar empresas y gestores. Establecer reglas de tratamiento de datos y evitar pedir información personal o comercial innecesaria.

Segundo mes. Realizar entrevistas y verificar una muestra de oferta. Conectar previsiones de empleo con perfiles de vivienda y movilidad. Para locales, documentar cambios de uso comprobados; para suelo industrial, distinguir fases y condiciones de servicios.

Tercer mes. Depurar datos, analizar diferencias y contrastar conclusiones. Preparar una actualización del manual con indicadores observados y decisiones propuestas. Cada afirmación debe señalar qué fuente o muestra la sostiene.

La difusión debe incluir limitaciones, fechas y denominadores. Si la participación es reducida, las respuestas describirán a quienes participaron y no a todo el tejido empresarial. Las necesidades no resueltas se priorizarán por impacto y posibilidad de actuación.

Periodo	Producto concreto	Responsabilidad propuesta
Días 1 a 30	Ficha territorial y protocolo de datos	Coordinación y equipo técnico
Días 31 a 60	Inventario verificado y entrevistas	Equipo de campo y gestores
Días 61 a 75	Tablas, contraste y análisis	Equipo de análisis
Días 76 a 90	Prioridades y versión revisada	Coordinación y entidades participantes

El cierre de este primer periodo permitirá decidir qué indicadores conviene mantener y quién asumirá su actualización. Un inventario sin responsable perderá vigencia rápidamente. Para las empresas con proyectos inmediatos se abrirá una ficha individual de seguimiento que no dependa de esperar al diagnóstico provincial completo.

Límites y ampliación de la investigación

La investigación se apoya en documentación oficial y académica. Incluye fuentes estadísticas, normativas, institucionales y académicas. Las cifras se utilizan para su ámbito y periodo, sin convertir series parciales en un diagnóstico completo de la oferta de 2026.

Lo que falta cuantificar. Oferta residencial efectiva por perfiles y municipios; precios actuales de operaciones de naves y locales; capacidad confirmada de suministros; traslados empresariales motivados por costes; dificultades de incorporación por vivienda; y cambios de uso vinculados a alojamiento turístico. No se publican valores inventados para cubrir esas lagunas.

Trabajo de campo propuesto. Entrevistar empresas de industria, logística, comercio, oficinas y hostelería; gestores de suelo, profesionales inmobiliarios y administraciones. Incluir capital, corredor meridional, Aguilar y ámbitos rurales. La selección debe explicar tamaño, sectores y cobertura territorial.

Cuestionario. Preguntar necesidades, alternativas, costes, plazos y motivos, permitiendo varias causas. Separar hechos documentados, estimaciones y opiniones. No formular preguntas que presupongan que el turismo ha causado un cierre o que la vivienda explica toda dificultad de contratación.

Verificación. Registrar fecha, origen y documento. Depurar duplicados de anuncios. Publicar número de observaciones, datos ausentes y cambios metodológicos. Mantener medias, medianas y unidades separadas.

Actualización legal. Antes de utilizar modelos en operaciones concretas deben revalidarse la reforma estatal de octubre de 2026, la evolución del planeamiento municipal, los procedimientos turísticos y el estado del suelo ofertado. Una revisión jurídica específica debe acompañar los modelos operativos que se quieran distribuir.

El manual queda así preparado para su actualización mediante trabajo de campo: combina datos provinciales, comparación territorial y herramientas aplicables, mientras declara con precisión qué conclusiones están documentadas y cuáles requieren evidencia local adicional.

Fuentes Documentales

Referencias enlazadas desde las llamadas en superíndice. Consulta documental cerrada el 30 de octubre de 2026. Cada ficha conserva el ámbito y la fecha del dato utilizado.

1 · INE · Viviendas turísticas y plazas por provincias

Tabla 39364; observaciones 2020 a mayo de 2026; CSV oficial
Consultar fuente original

2 · Agencia Tributaria · Viviendas declaradas en IRPF

Ejercicio 2024; alquiler habitual y nuevos contratos; municipios de más de 20.000 habitantes
Consultar fuente original

3 · Ayuntamiento de Palencia · Agenda Urbana de Palencia

Parque residencial municipal; Censo de 2021 reproducido en el diagnóstico
Consultar fuente original

4 · Banco de España · Informe Anual 2025

Recuadro 2.4; vivienda y movilidad de trabajadores; páginas impresas 202 a 205
Consultar fuente original

5 · Banco de España · Informe Anual 2024

Recuadro sobre dinámicas recientes de vivienda; contexto nacional de oferta
Consultar fuente original

6 · SEPE · Informes del mercado de trabajo de Palencia

Catálogo provincial; edición 2026 con datos 2025; fuente para ampliar el diagnóstico laboral
Consultar fuente original

7 · Diputación de Palencia · Palencia Ofrece

Información institucional sobre suelo y viveros; no se considera inventario actualizado de vacantes
Consultar fuente original

8 · Ayuntamiento de Palencia · PGOU y modificaciones

Portal de consulta del planeamiento; la información requiere confirmación municipal
Consultar fuente original

9 · Ayuntamiento de Palencia · Revisión del PGOU y viviendas turísticas

Noticia de 11 de abril de 2025; anuncio y propuestas, no norma aprobada
Consultar fuente original

10 · BOE y BOCYL · Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León

Texto consolidado consultado; control urbanístico y régimen del suelo
Consultar fuente original

11 · BOCYL · Decreto 22/2004 de Urbanismo de Castilla y León

Publicación original del reglamento; revisar modificaciones para cada expediente
Consultar fuente original

12 · BOE y BOCYL · Decreto Legislativo 1/2015

Texto refundido de Prevención Ambiental de Castilla y León; consulta consolidada
Consultar fuente original

13 · BOE · Ley 21/2013 de evaluación ambiental

Texto consolidado; evaluación de planes y proyectos en sus supuestos
Consultar fuente original

14 · BOE · Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación

Ámbito, agentes y responsabilidades
Consultar fuente original

15 · BOE · Ley 7/2022 de residuos y suelos contaminados

Texto consolidado; incluye obligaciones sobre suelos y actividades previas
Consultar fuente original

16 · BOE · Real Decreto 164/2025

Reglamento de seguridad contra incendios industrial; entrada en vigor 10 de mayo de 2025
Consultar fuente original

17 · BOE · Real Decreto 314/2006

Código Técnico de la Edificación; comprobar documentos y modificaciones aplicables
Consultar fuente original

18 · BOE · Real Decreto 486/1997

Disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo
Consultar fuente original

19 · BOE · Real Decreto 842/2002

Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones
Consultar fuente original

20 · BOE · Real Decreto 513/2017

Reglamento de instalaciones de protección contra incendios; consultar texto actualizado
Consultar fuente original

21 · BOE y Tribunal Supremo · RD 1312/2024 y sentencia de 19 de mayo de 2026

Anulación parcial del registro único; fallo BOE-A-2026-12300 y notas del consolidado
Consultar fuente original

22 · BOE · Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos

Texto consolidado consultado con actualización publicada el 7 de octubre de 2026
Consultar fuente original

23 · BOE · Real Decreto-ley 29/2026

Publicado el 7 de octubre; revalidar estado parlamentario y transitorios antes de aplicar modelos
Consultar fuente original

24 · BOE · Real Decreto 1627/1997

Seguridad y salud en obras de construcción
Consultar fuente original

25 · BOE · Real Decreto 105/2008

Producción y gestión de residuos de construcción y demolición
Consultar fuente original

26 · BOE · Real Decreto 390/2021

Certificación energética; texto modificado, entre otros, por RD 659/2025
Consultar fuente original

27 · Confederación Hidrográfica del Duero · Zonas inundables y preguntas frecuentes

Consulta por parcela y límites de la cartografía disponible
Consultar fuente original

28 · SOMACYL · Suelo industrial y parques empresariales

Documentación de La Gijona; no certifica entrega ni disponibilidad de una parcela concreta
Consultar fuente original

29 · BOCYL · Sumario de 10 de marzo de 2026

Resolución de 2 de marzo; aprobación inicial del proyecto de actuación de La Gijona
Consultar fuente original

30 · Diputación de Palencia · Rehabilitación de viviendas en el medio rural

Noticia de 25 de noviembre de 2024; convenio Rehabitare 2025 a 2027
Consultar fuente original

31 · BOCYL · Decreto 3/2017 de viviendas de uso turístico

Publicación de 17 de febrero de 2017; consultar cambios y pronunciamientos posteriores
Consultar fuente original

32 · Junta de Castilla y León · Acceso y ejercicio de alojamiento en VUT

Ficha administrativa y legislación relacionada; contenido recuperado en buscador, acceso directo restringido
Consultar fuente original

33 · INE · Medición de viviendas turísticas y capacidad

Metodología experimental; plataformas, deduplicación y cambio de meses de referencia
Consultar fuente original

34 · Garcia-López y colaboradores · Do short-term rental platforms affect housing markets

IEB Working Paper 2019/05; evidencia de Barcelona; resultados no transferidos a Palencia
Consultar fuente original

35 · BOE · Ley 49/1960 sobre propiedad horizontal

Texto consolidado consultado; artículos 7.3 y 17.12 y régimen temporal aplicable
Consultar fuente original

36 · BOE · Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda

Texto consolidado consultado con modificaciones de 2026
Consultar fuente original

37 · BOE · Ley 5/2009 del ruido de Castilla y León

Texto consolidado; condiciones acústicas aplicables
Consultar fuente original

38 · BOE · Real Decreto Legislativo 7/2015

Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
Consultar fuente original

39 · CESCyL / INE · Informe anual 2023: vivienda y hogares

Cuadro 3.4.1-1, Censo 2021. Datos provinciales; acceso mediante contenido indexado del documento oficial.
Consultar fuente original

40 · Cortes de Castilla y León · Comparecencia territorial de Palencia, 5 de mayo de 2025

DS(C) 549, XI legislatura. Suelo a 31-12-2024; magnitud agregada del ámbito público descrito.
Consultar fuente original

41 · APPIVB · Treinta años del polígono industrial de Venta de Baños

Balance de la asociación tras el acto de 25-09-2026. Ocupación declarada y disponibilidad anunciada, no tasación ni certificación de servicios.
Consultar fuente original

42 · ICECYL · Implantación de Agropal en Magaz de Pisuerga

Comunicación institucional: 38.590 m² adquiridos y 48,09 % comercializado. Datos del hito anunciado en 2026.
Consultar fuente original

43 · Diputación de Palencia · Vivienda pública en 19 localidades de la provincia

6-10-2026. Dotación de 500.000 euros y condiciones del destino al alquiler habitual.
Consultar fuente original

44 · Junta de Castilla y León · Boletín turístico: oferta de VUT, diciembre de 2025

Tabla 5, establecimientos y plazas, diciembre 2024 / diciembre 2025. Hoja oficial recuperada mediante indexación; no es una descarga del registro vivo.
Consultar fuente original

45 · Junta de Castilla y León / datos.gob.es · Registro de viviendas de uso turístico

Metadatos del conjunto de datos de establecimientos inscritos, actualización diaria. No se ha obtenido un recuento registral cerrado a 30-10-2026.
Consultar fuente original

46 · Hidalgo, Riccaboni y Velázquez · When local business faded away

Cambridge Journal of Regions, Economy and Society 16(2), 2023, pp. 335-348; DOI 10.1093/cjres/rsad009. Estudio de Madrid, no estimación de Palencia.
Consultar fuente original

47 · Anguera-Torrell y Cerdan · Which commercial sectors coagglomerate with the accommodation industry?

Cities, 2021; DOI 10.1016/j.cities.2021.103112. Asociación espacial de alojamiento y actividades en Barcelona.
Consultar fuente original

48 · Diputación de Palencia / INE · Estrategia Joven 2025-2030

Página 33: hogares de la provincia por estructura; Censo de Población y Viviendas, actualización citada de 17-08-2023.
Consultar fuente original

49 · Ayuntamiento de Palencia · Información de polígonos y comercio

Catálogo institucional de características físicas; sin fecha de actualización homogénea. Se usa como referencia estructural, no como oferta actual.
Consultar fuente original

50 · Ayuntamiento de Palencia · Licencia urbanística

Obras de nueva planta, documentación, coordinación con licencia ambiental y reglas de silencio. Consulta de 30-10-2026.
Consultar fuente original

51 · Ayuntamiento de Palencia · Autorización de comienzo de obra

Desarrollo del proyecto básico mediante proyecto de ejecución; trámite previo al comienzo en el supuesto descrito.
Consultar fuente original

52 · Ayuntamiento de Palencia · Declaración responsable urbanística

Incluye primera ocupación o utilización; documentación y autoliquidaciones.
Consultar fuente original

53 · Ayuntamiento de Palencia · Comunicación de inicio tras licencia ambiental

Trámite de puesta en marcha y documentación técnica; interpretar conforme al texto refundido autonómico vigente.
Consultar fuente original

54 · Junta de Castilla y León · Protección contra incendios en establecimientos industriales

Ficha de inscripción conforme al RD 164/2025, antes de puesta en servicio. Contenido oficial recuperado mediante indexación.
Consultar fuente original

55 · Junta de Castilla y León · Comunicación de apertura del centro de trabajo

Obligación empresarial; en obras, comunicación por los contratistas. No sustituye intervención urbanística o ambiental.
Consultar fuente original

56 · Confederación Hidrográfica del Duero · Modelos de solicitudes y autorizaciones

Autorizaciones, concesiones, vertidos y actuaciones en dominio público hidráulico; determinar el procedimiento según actuación.
Consultar fuente original

Subvencionado por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León y enmarcado dentro de la III Medida del Acuerdo de Diálogo Social para el desarrollo de la Política Social de Vivienda en colaboración con sus Organizaciones Empresariales Territoriales (CEOE EMPRESAS DE PALENCIA).