

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA

DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN- MEMORIA INFORMATIVA

DOC 08. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y CONDICIÓN EDIFICATORIA



**Ayuntamiento
de Palencia**

Avance Revisión P.G.O.U
PLENO 29 de mayo 2026
SECRETARÍA GENERAL

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y CONDICIÓN EDIFICATORIA.....	4
1.1	Estructura de la propiedad del suelo	4
1.2	Patrimonio público del suelo	6
1.3	Condiciones de la edificación en las zonas residenciales	9
1.3.1	Alturas de las edificaciones residenciales.....	9
1.3.2	Edificabilidad de las parcelas	11
1.3.3	Hogares y superficie de las viviendas	11
1.3.4	Ritmo de construcción y escenarios de proyección inmobiliaria	14
1.3.5	Proyección de habitantes y hogares.....	21
1.3.6	Estado de la edificación	22
1.3.7	Disconformidades volumétricas.....	25
1.3.8	Antigüedad de las edificaciones existentes	28
1.3.9	Solares vacantes en suelo urbano	31
1.3.10	Capacidad y remanentes del plan vigente.....	32
1.4	Condiciones de la edificación en las zonas de actividad económica	36
1.4.1	Zonas con uso predominante de actividad económica.....	36
1.4.2	Zonas con uso predominante industrial.....	37
1.4.3	Zonas con uso predominante terciario.....	46
1.5	Propiedad vertical vs horizontal	48
1.6	Conclusiones.....	49

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	Fincas rústicas.....	6
Tabla 2	Fincas urbanas	6
Tabla 3	Titularidades del suelo	7
Tabla 4	Ritmo de construcción de Palencia en Castilla y León.....	16
Tabla 5	Viviendas libres terminadas cada 1.000 habitantes de las diferentes Comunidades Autónomas. Elaborado por: PROMO Assessors Consultors	17
Tabla 6	Escenarios de proyección inmobiliaria (2025-2040)	19
Tabla 7	Año de construcción de las edificaciones.....	30
Tabla 8	Solares.....	31
Tabla 9	Capacidad y remanentes del Plan vigente	33
Tabla 10	Remanentes y dimensionado del plan. Potencial	34
Tabla 11	Fichas normativas del plan vigente	34
Tabla 12	Prognosis y dimensionado del plan vigente	35
Tabla 6	Zonas con uso predominante de actividad económica.....	36
Tabla 7	Superficies construidas por tipologías constructivas en las zonas con uso predominante industrial. Elaboración propia según datos catastrales	37
Tabla 8	Promedio de calidad de la edificación y de edad en las zonas de la calle Andalucía y el S-10.....	38

Tabla 9 Superficies construidas por tipologías constructivas en las zonas con uso predominante industrial. Elaboración propia según datos catastrales 46

Tabla 10 Promedio de calidad de la edificación y de edad por tipologías constructivas en las zonas de uso predominante terciario..... 46



1 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y CONDICIÓN EDIFICATORIA




1.1 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El modelo territorial de Palencia según el planeamiento vigente se caracteriza por un núcleo urbano compacto que representa un poco menos de una décima parte del territorio. A este núcleo lo rodea una franja de suelo urbanizable ligeramente superior en extensión, pero, sobre todo, queda protegido por una amplia superficie de suelo rústico.

La clasificación del suelo en Palencia responde al objetivo de ordenar el crecimiento urbano y regular los usos del territorio, diferenciando claramente los espacios destinados a la edificación de aquellos que deben preservarse.

El suelo urbano corresponde a la ciudad ya consolidada, donde es posible construir de forma directa, principalmente mediante la ocupación de solares, la sustitución de edificios o la rehabilitación. En torno a este núcleo se dispone el suelo urbanizable, concebido como reserva para el crecimiento futuro, donde la edificación solo será posible tras su previa planificación y urbanización, garantizando una expansión ordenada y coherente con la ciudad existente. Finalmente, el suelo rústico engloba los terrenos situados fuera del proceso urbanizador, destinados a usos agrarios o de protección, en los que la edificación está muy limitada.

Clasificación del suelo

	Suelo urbano	873 Ha	9%
	Suelo Urbanizable	1.142 Ha	12%
	Suelo rústico	7.319 Ha	79%
TOTAL:		9.334 Ha	100%

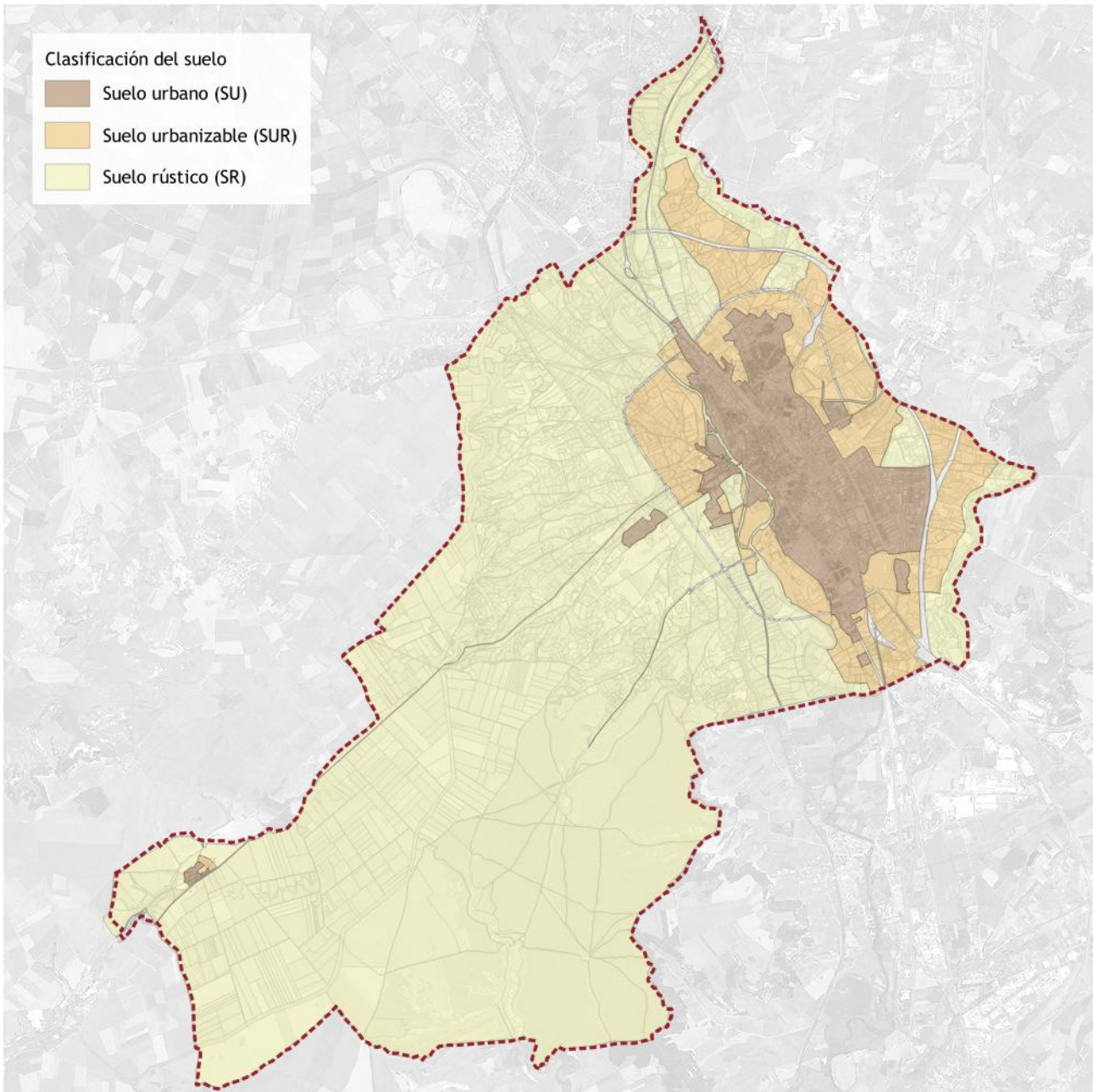


Ilustración 1 Clasificación del suelo

Según los archivos del Centro de Gestión Catastral, el término municipal cuenta con un total de 4.519 parcelas rústicas.

Las parcelas con una superficie inferior a 3 Ha constituyen la mayoría, representando un 87,90% del total, con un total de 3.972 parcelas que suman 2.943 Ha, lo que da una superficie media de 0,74 Ha por parcela. A continuación, se sitúan las parcelas entre 3 y 6 Ha, que representan un 6,93% del total, comprendiendo 313 parcelas con una superficie conjunta de 1.317 Ha y una media de 4,21 Ha m² por parcela.

El resto de las parcelas rústicas se distribuyen en varias franjas de mayor tamaño. Las parcelas de 6 a 12 Ha representan el 3,56 %, con 161 parcelas y 1.296 Ha.

PARCELAS RÚSTICAS

Tamaño	Número de parcelas	Superficie (Ha)	Porcentaje
Menos de 3 Ha	3.972	2.943	87,90%
3 Ha - 6 Ha	313	1.317	6,93%
6 Ha - 12 Ha	161	1.296	3,56%
12 Ha - 25 Ha	43	673	0,95%
Más de 25 Ha	30	2.210	0,66%
TOTAL	4.519	8.439	100%

Tabla 1 Fincas rústicas

En cuanto a las parcelas urbanas, según los archivos del Centro de Gestión Catastral, el municipio cuenta con un total de 6.791 parcelas urbanas.

PARCELAS URBANAS

Tamaño	Número de parcelas	Superficie (m ²)	Porcentaje
Menos de 100 m ²	783	59.350	11,53%
100 - 200 m ²	2.304	330.061	33,93%
200 - 500 m ²	1.589	501.096	23,40%
500 - 1.000 m ²	882	613.756	12,99%
Más de 1.000 m ²	1.233	6.754.230	18,16%
TOTAL	6.791	8.258.493	100%

Tabla 2 Fincas urbanas

El municipio cuenta con 6.791 parcelas urbanas, que suman una superficie total de 8.258.493 m², con una media de 1.216 m² por parcela. La mayoría son inferiores a 500 m², representando más del 68 % del total. En detalle, las parcelas de menos de 100 m² son 783, con 59.350 m² y una media de 76 m², mientras que las de 100 a 200 m² comprenden 2.304 parcelas, con 330.061 m² y una media de 143 m², siendo las de mayor representación del municipio con un 33,93%.

1.2 PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO

Según datos del Ayuntamiento de Palencia, la propiedad pública del suelo se atribuye a distintas administraciones públicas, como el Ayuntamiento de Palencia, la Junta de Castilla y León, el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) y varios ministerios (de Empleo y Seguridad Social, del Interior y de Fomento), entre muchos otros.

El Ayuntamiento de Palencia posee más del 80% del patrimonio público del suelo. Gran parte del Suelo no urbanizable es de su propiedad. Los segundos mayores propietarios públicos son la Entidad pública empresarial de suelo y la Diputación, con un 6,9% y un 5,9% respectivamente de la totalidad de la superficie del patrimonio público del suelo.

El resto de las propiedades públicas, dispersas en el término municipal, pertenecen a Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Subdelegación del Gobierno, la Comisaría Provincial de Policía (Ministerio del Interior) y la Dirección General de la Guardia Civil, la Tesorería General de la Seguridad Social y la Delegación Provincial de Economía y Hacienda. Asimismo, figuran organismos y entidades sectoriales como la Gerencia Regional de Salud de Castilla y León y la Junta de Castilla y León - Servicios Centrales, titulares estatales como el Ministerio de Defensa, el Ministerio para la Transición Ecológica, la Secretaría de Estado de Cultura, y la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos.

Titularidad	Superficie (m ²)	Porcentaje
ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	263.962	1,13%
AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA	2.860	0,01%
AYUNTAMIENTO	18.650.974	80,07%
COMISARIA PROVINCIAL DE POLICIA EN PALENCIA M DEL INTERIOR	8.304	0,04%
D.P. TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL DE PALENCIA	62.282	0,27%
DELEGACION PROVINCIAL DE ECONOMIA Y HACIENDA	100.953	0,43%
DIPUTACION	1.367.309	5,87%
DIRECCION GENERAL DE LA GUARDIA CIVIL MADRID	12.973	0,06%
ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE SUELO	1.606.937	6,90%
GERENCIA REGIONAL DE SALUD DE CASTILLA Y LEON	78.215	0,34%
JUNTA DE CASTILLA Y LEON-SERVICIOS CENTRALES	362.251	1,56%
MINISTERIO DE DEFENSA	237.187	1,02%
MINISTERIO PARA LA TRANSICION ECOLOGICA Y EL RETO DEMOGRAFICO	318.576	1,37%
SECRETARIA DE ESTADO DE CULTURA	3.517	0,02%
SECRETARIA GENERAL PARA LA INNOVACION Y CALIDAD DEL SERVICIO PÚBLICO	1.396	0,01%
SOCIEDAD ESTATAL CORREOS Y TELEGRAFOS SA SME	211.877	0,91%
SOCIEDAD MERCANTIL ESTATAL DE GESTION INMOBILIARIA DE PATRIMONIO	1.825	0,01%
SUBDELEGACION DEL GOBIERNO	1.065	0,00%
TOTAL	23.292.463	100%

Tabla 3 Titularidades del suelo

Se ha podido comprobar que algunas de las propiedades públicas no se corresponden con la totalidad de la parcela, sino con una propiedad parcial; es decir, se trata de locales en planta baja, en plantas piso o de varias viviendas en un mismo edificio, y solo obtienen un porcentaje concreto de propiedad. También, en algunos casos, se constata que son concesiones administrativas.

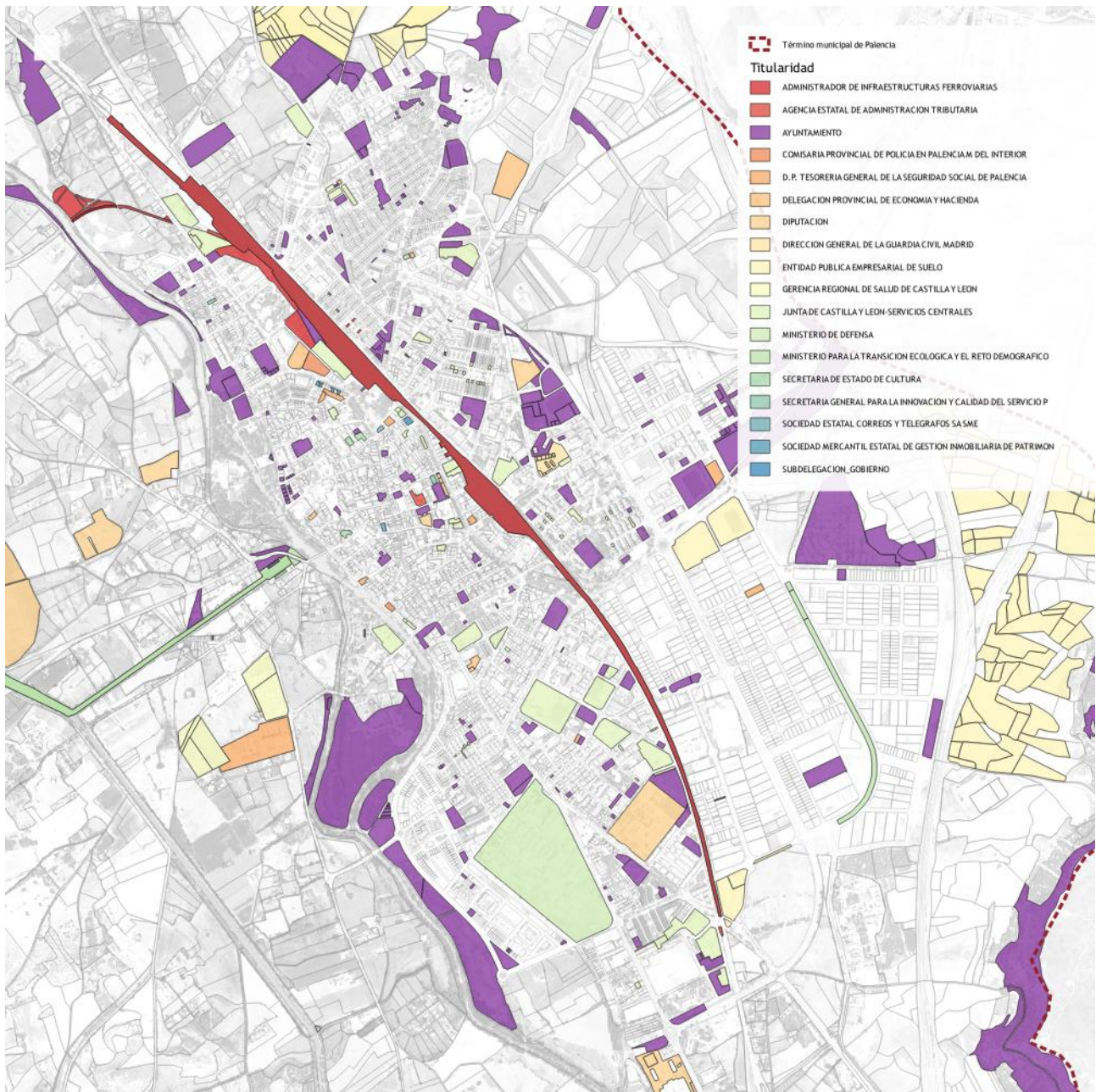


Ilustración 2 Patrimonio público del suelo

1.3 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS RESIDENCIALES

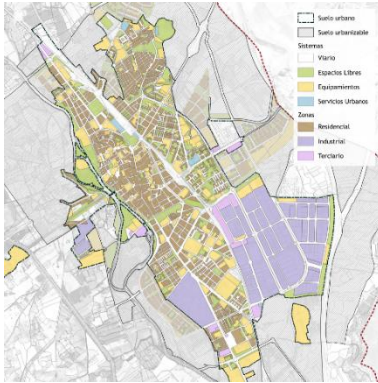


Ilustración 3 Calificación del suelo

La calificación del suelo urbano en Palencia fija el marco básico de ordenación de la ciudad y la distribución de los sistemas y usos principales de las zonas urbanas.

El **uso residencial** configura el tejido predominante del suelo urbano y se concentra principalmente en el **núcleo urbano consolidado**, extendiéndose al margen izquierdo del río Carrión. Estas áreas residenciales se estructuran en torno al centro histórico y los ensanches, formando un tejido urbano continuo y compacto. También se complementan con sectores de expansión en los bordes del casco urbano, conectados a los principales ejes viarios y dotados de espacios libres y equipamientos.

El uso industrial se concentra principalmente en la periferia urbana, en áreas bien conectadas por la red viaria y próximas a infraestructuras estratégicas, lo que favorece la actividad productiva y limita su impacto sobre los tejidos residenciales. En relación con este, el uso terciario se implanta de forma más selectiva, concentrándose en el centro urbano y en los principales ejes estructurantes, así como de manera complementaria en ámbitos industriales, donde da soporte a las actividades económicas mediante servicios, logística y funciones empresariales.

1.3.1 ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES

- Alturas existentes según catastro

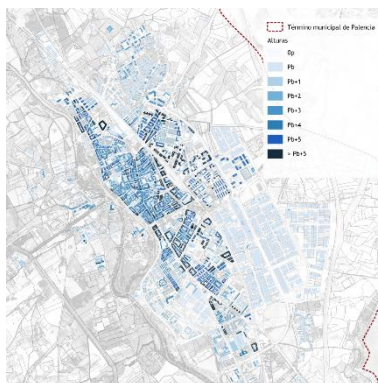


Ilustración 4 Alturas según catastro

Según la cartografía vectorial (formato shapefile) procedente de la Sede Electrónica del Catastro, las alturas consolidadas de la edificación en el municipio de Palencia presentan un rango amplio que va desde edificaciones de una sola planta (planta baja) hasta edificios de más de cinco plantas (pb+5 y superiores). La distribución de estas alturas en los distintos tejidos urbanos responde, en términos generales, a una estructura relativamente homogénea, con variaciones asociadas a la morfología urbana, la tipología edificatoria y las distintas fases de crecimiento de la ciudad.

Las edificaciones de menor altura, fundamentalmente de planta baja y planta baja más una o dos plantas (pb, pb+1 y pb+2), predominan en amplias áreas residenciales consolidadas, especialmente en barrios del norte del núcleo urbano. Este patrón es especialmente visible en y en zonas residenciales de carácter más doméstico, donde la escala edificatoria se mantiene contenida y coherente con el grano parcelario existente. También son muy predominantes en ámbitos industriales (sur y este).

Las alturas intermedias, correspondientes a pb+3 y pb+4, se concentran en los ensanches y barrios residenciales del siglo XX, donde predomina la edificación colectiva en manzana cerrada o en bloques alineados a vial. Estos ámbitos configuran una parte significativa del continuo urbano de Palencia y constituyen el soporte principal

de la densidad residencial del municipio, manteniendo una relación equilibrada entre altura edificatoria, ocupación del suelo y presencia de espacios libres.

Las edificaciones de mayor altura, clasificadas como pb+5 o superiores, se localizan de forma más puntual y concentrada, asociadas principalmente a ejes viarios estructurantes, ámbitos de centralidad urbana y sectores de desarrollo más intensivo, formando las coronas de las manzanas cerradas o edificios singulares. Estas piezas edificatorias destacan claramente en el paisaje urbano y responden a modelos residenciales y terciarios más recientes o a operaciones singulares de mayor densidad, sin llegar a conformar grandes áreas homogéneas de edificación en altura.

La lectura de las alturas edificatorias según Catastro pone de manifiesto que Palencia presenta un modelo urbano de alturas moderadas, en el que predominan las edificaciones de baja y media altura, con una presencia limitada y localizada de edificios de mayor número de plantas. Esta estructura contribuye a una imagen urbana relativamente equilibrada y facilita la identificación de tejidos homogéneos, constituyendo una base relevante para el análisis morfológico y para la evaluación de la adecuación entre las alturas existentes y la normativa urbanística vigente.

- Alturas según el planeamiento vigente

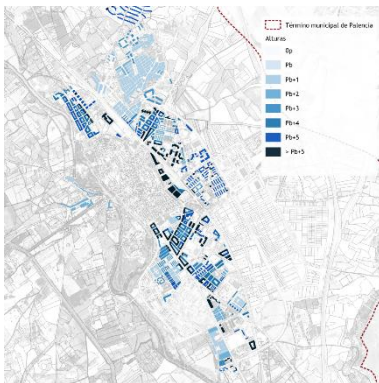


Ilustración 5 Alturas planeamiento vigente

Según el planeamiento urbanístico vigente, las alturas máximas permitidas de la edificación residencial en el municipio de Palencia se establecen en función de la zonificación del suelo residencial y del modelo urbano definido para cada ámbito. En términos generales, el planeamiento configura un modelo de alturas moderadas, orientado a mantener una imagen urbana equilibrada y coherente con la estructura morfológica existente.

Las mayores alturas edificatorias permitidas se concentran en las zonas residenciales de mayor densidad, localizadas principalmente en torno a los ejes urbanos estructurantes, donde el planeamiento autoriza edificaciones de hasta seis plantas (pb+5). Estos ámbitos coinciden con sectores consolidados de edificación colectiva y con áreas que cumplen una función de centralidad urbana, absorbiendo una parte significativa de la densidad residencial del municipio.

Con carácter general, la altura predominante establecida por el planeamiento vigente en la mayor parte del suelo residencial es de tres plantas (pb+2) y cuatro plantas (pb+3), configurando un tejido urbano de media densidad que resulta coherente con los ensanches y barrios residenciales desarrollados a lo largo del siglo XX. Esta regulación favorece la continuidad del frente urbano y una relación equilibrada entre altura, ocupación del suelo y espacio público.

La regulación de alturas del planeamiento vigente refleja un modelo urbano jerarquizado, en el que las mayores intensidades se concentran en ejes y ámbitos estratégicos, mientras que la mayor parte del tejido residencial mantiene alturas contenidas.

1.3.2 EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS

Para obtener la edificabilidad de las parcelas actuales, se ha extraído la información de los archivos de las bases de datos del Catastro. A partir de estos datos, la edificabilidad se ha calculado dividiendo el techo edificado sobre rasante según Catastro de cada parcela entre la superficie correspondiente de la misma.

Las parcelas con valores de edificabilidad materializada superiores a 4 m²t/m²s se localizan mayoritariamente en la zona del casco histórico. En el entorno inmediato del casco histórico se observan valores moderadamente elevados. Las zonas industriales son las que presentan, generalmente, las menores edificabilidades.

La mayor parte de las parcelas presenta una edificabilidad baja, concentrándose principalmente entre los 0,5 y 1 m²tch/m²s.

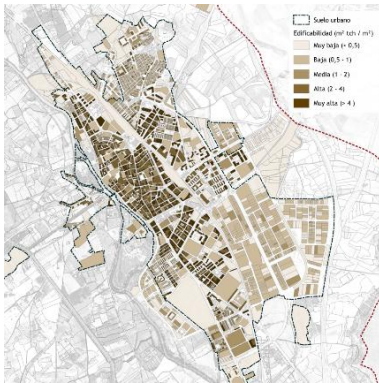


Ilustración 6 Edificabilidad de las parcelas

Edificabilidad de las parcelas			
	Edificabilidad (m ² tch/m ²)	Núm. parcelas	%
	Muy baja (<0,5)	919	14%
	Baja (0,5 - 1)	2.298	35%
	Media (1 - 2)	1.044	16%
	Alta (2 - 4)	909	14%
	Muy alta (>4)	1.385	21%
TOTAL		6.555	100%

1.3.3 HOGARES Y SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS

Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), Palencia dispone de 44.610 viviendas en total, de las cuales 32.691 son viviendas principales (hogares) y 11.882 viviendas secundarias, junto con 37 viviendas colectivas (que también consideraremos principales). Esto implica que, respecto del parque total, las viviendas principales representan el 74% y las secundarias el 26%, de modo que el análisis residencial y social del municipio (población, necesidades de servicios, equipamientos y vivienda) debe apoyarse principalmente en el universo de 33.006 hogares como base efectiva de residencia habitual. Este alto porcentaje de viviendas principales denota que Palencia es una ciudad donde vivir, donde el turismo no es la principal actividad que se desarrolla.

Por otro lado, según el portal de estadística de la web del Ayuntamiento de Palencia (2025), el municipio cuenta con 44.079 inmuebles con uso residencial, sin especificar cuáles son principales de las que no.

Por último, el análisis de la cartografía y de las bases descargadas del Catastro permite contabilizar 43.598 viviendas en el término municipal. Esta cifra se adopta como referencia para el análisis del sistema de equipamientos, por su coherencia interna y por su correspondencia con la realidad edificada efectivamente ejecutada y registrada en Catastro, lo que garantiza una comparación homogénea entre el dimensionamiento de dotaciones y el parque residencial existente.

Para el análisis de vivienda se utilizarán las proyecciones y los datos del INE, al tratarse de la fuente que ofrece mayor nivel de detalle sobre la estructura del parque residencial, en particular en lo relativo a la distinción entre viviendas principales, no principales y viviendas vacías (7.137). No obstante, debe señalarse que estas cifras corresponden al Censo de 2011, por lo que su referencia temporal resulta actualmente desfasada para describir con precisión la situación real del municipio.

Con el fin de actualizar el diagnóstico sin perder la riqueza tipológica del INE, se propone mantener las proporciones observadas en 2011 entre viviendas principales y total de viviendas, y trasladarlas a la magnitud de viviendas más reciente disponible en el ámbito municipal. Para ello, se comparará dicha proporción con los datos del Ayuntamiento de Palencia correspondientes a 2025, obtenidos a partir del Padrón municipal, de manera que se disponga de una estimación actualizada y coherente para el dimensionamiento y la interpretación del parque residencial.

Siendo esta la metodología pues, se estima que si el 74% de las viviendas totales (44.079) son principales, estas suman un total de **32.618 viviendas principales / hogares**.

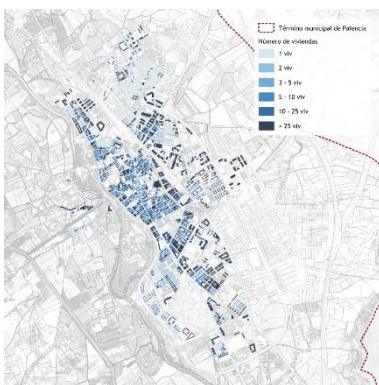


Ilustración 7 Número de viviendas por parcela

Dentro de las viviendas principales, según el Atlas Digital de las Áreas Urbanas (Ministerio de vivienda y agenda urbana), en 2011, la estructura de tenencia muestra un claro predominio de la propiedad: 25.830 hogares (78%) residen en vivienda en propiedad, frente a 4.918 (15%) en alquiler y 2.258 (7%) en otros regímenes de tenencia. Este patrón sugiere un parque residencial con elevada estabilidad de ocupación y, a la vez, un peso del alquiler comparativamente menor, cuestión relevante para interpretar dinámicas de movilidad residencial, acceso a vivienda y rotación de población (especialmente en los ámbitos más centrales o con mayor presencia de hogares pequeños). Estos datos son parecidos a los del INE, los cuales se explican con mayor detalle en el documento número 7 de población y hogares de los volúmenes que configuran la memoria de información.

El análisis por sección censal permite afinar esta lectura desde el punto de vista de la estructura del hogar. En primer lugar, el mapa de porcentaje de hogares unipersonales refleja una variabilidad significativa dentro del municipio, con valores que oscilan entre 23,3% y 45,8% según sección. La distribución por clases indica que el grueso de secciones se sitúa en rangos intermedios y altos (33,5%-38,1% en 28 secciones, y 38,1%-45,8% en 15 secciones), mientras que los valores más bajos (23,3%-27,7%) aparecen en un número reducido de secciones, concretamente en 3. En términos territoriales, el patrón cartográfico es consistente con una mayor concentración de hogares unipersonales en tejidos más consolidados (centrales y/o de mayor madurez residencial) y una menor proporción en ámbitos donde predominan estructuras familiares más amplias.

En segundo lugar, el de tamaño medio del hogar (personas por hogar) confirma esa diferenciación intraurbana: el tamaño medio se sitúa entre 2,0 y 3,6 personas por hogar según sección censal. La mayor parte del municipio se agrupa en el intervalo 2,2-3,6 (42 secciones), seguido por el rango 2,1-2,2 (15 secciones) y, finalmente, el rango más bajo 2,0-2,1 (4 secciones). Morfológicamente, esta distribución suele corresponder a una estructura en la que los tejidos centrales y más envejecidos tienden a tamaños medios más reducidos (más hogares pequeños y unipersonales), mientras que los tejidos residenciales periféricos y de expansión reciente concentran tamaños medios superiores (más hogares con menores y familias de mayor tamaño). En conjunto, ambos indicadores —unipersonalidad y tamaño medio— permiten caracterizar con precisión el “gradiente” demográfico y residencial dentro de Palencia, apoyando diagnósticos por ámbitos para vivienda, equipamientos, servicios y políticas de cohesión.

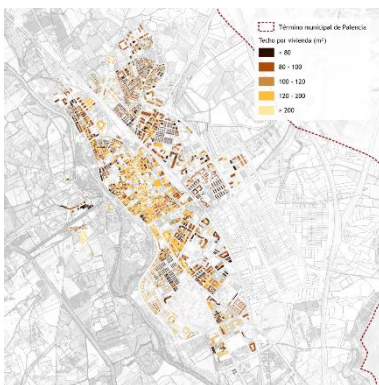


Ilustración 8 Techo por vivienda

A fecha de 2024, el municipio de Palencia cuenta con 77.369 habitantes (según estadística municipal). En relación con los 32.618 hogares (viviendas principales) que se obtienen con la metodología citada, se obtiene una ocupación media estimada de 2,37 personas por vivienda, valor que se sitúa dentro del rango más habitual observado en el análisis por secciones censales. Esta ratio se adopta como hipótesis de referencia para los cálculos aproximados de habitantes estimados y potenciales asociados tanto al planeamiento vigente como al propuesto.

No obstante, de los estudios sobre población y hogares del apartado 7 de esta memoria, se extrae que el descenso demográfico que Palencia está experimentando junto con el cambio de paradigma de las maneras de vivir y concebir las familias, impulsa un aumento del porcentaje de personas que reside en núcleos reducidos y, el efecto de esta tendencia es reducir esta ocupación. Esta proyección contempla, en el año 2040 (15 años de vigencia del plan) una ocupación de 2,02.

A estos efectos, se establece la media entre el 2,37 y el 2,02, siendo una resultante de **2,19 habitantes/viv.**

En cuanto a la superficie media de la vivienda, las estimaciones del INE sitúan la superficie por vivienda en torno a 100 m². Este dato se estima de la consulta a una magnitud global en término municipal de techo residencial del orden de 32.691 de m² para el conjunto de viviendas principales; y, al dividirlo entre los 33.006 hogares, se obtiene un valor medio de 99 m²/vivienda, que a efectos operativos se redondea y adopta como 100 m².

Los cálculos efectuados a partir de las bases descargadas de la Sede Electrónica del Catastro permiten precisar la distribución de superficies construidas y su relación con las distintas fases de crecimiento y tipologías residenciales de la ciudad. En conjunto, el parque residencial se reparte del siguiente modo: el 34% de las viviendas presenta menos de 80 m² (con una media aproximada de 65 m²), predominando en tejidos vinculados a extensiones urbanas y tipologías de menor tamaño; el 22% se sitúa entre 80 y 100 m² (media de 89 m²), con un peso relativamente mayor en determinados sectores del norte del municipio; el 13% se encuadra entre 100 y 120 m² (media de 109 m²), con una presencia bastante repartida en el conjunto del núcleo urbano; el 25% corresponde al tramo 120-200 m² (media de 150 m²), con mayor incidencia en la ciudad compacta (centro y entorno próximo); y, finalmente, un 6% supera los 200 m² (media de 465 m²), con una concentración destacada en ámbitos concretos, como el entorno de la calle Antonio Maura.

Ponderando el peso de cada tramo, se obtiene una superficie media aproximada de **120 m² por vivienda**. Dado que este valor deriva de superficie construida, mientras que la referencia anterior se expresa en términos de superficie útil, y a efectos de homogeneidad metodológica en las estimaciones de capacidad del PGOU, se adopta como valor de referencia la superficie construida (120 m²/vivienda) para los cálculos de potencial residencial.

1.3.4 RITMO DE CONSTRUCCIÓN Y ESCENARIOS DE PROYECCIÓN INMOBILIARIA

En cuanto al ritmo de construcción, la mayor parte de las nuevas viviendas se concentran en suelos de extensión de nueva urbanización, localizados principalmente en los bordes del casco urbano.

Dentro de la trama urbana consolidada, la construcción de nuevas viviendas es más limitada y se localiza de forma puntual, concentrándose especialmente en el ámbito comprendido entre el barrio del Cristo y el centro histórico, donde predominan las actuaciones de sustitución, renovación o completado del tejido urbano existente.

En términos cuantitativos, entre 2008 y 2023 se concedieron en Palencia un total de 236 licencias de construcción, 27 de las cuales no disponen de una localización concreta y, por tanto, no se representan en el plano. El mapa muestra el desplazamiento del crecimiento residencial hacia la periferia, frente a una menor actividad en el centro urbano consolidado.

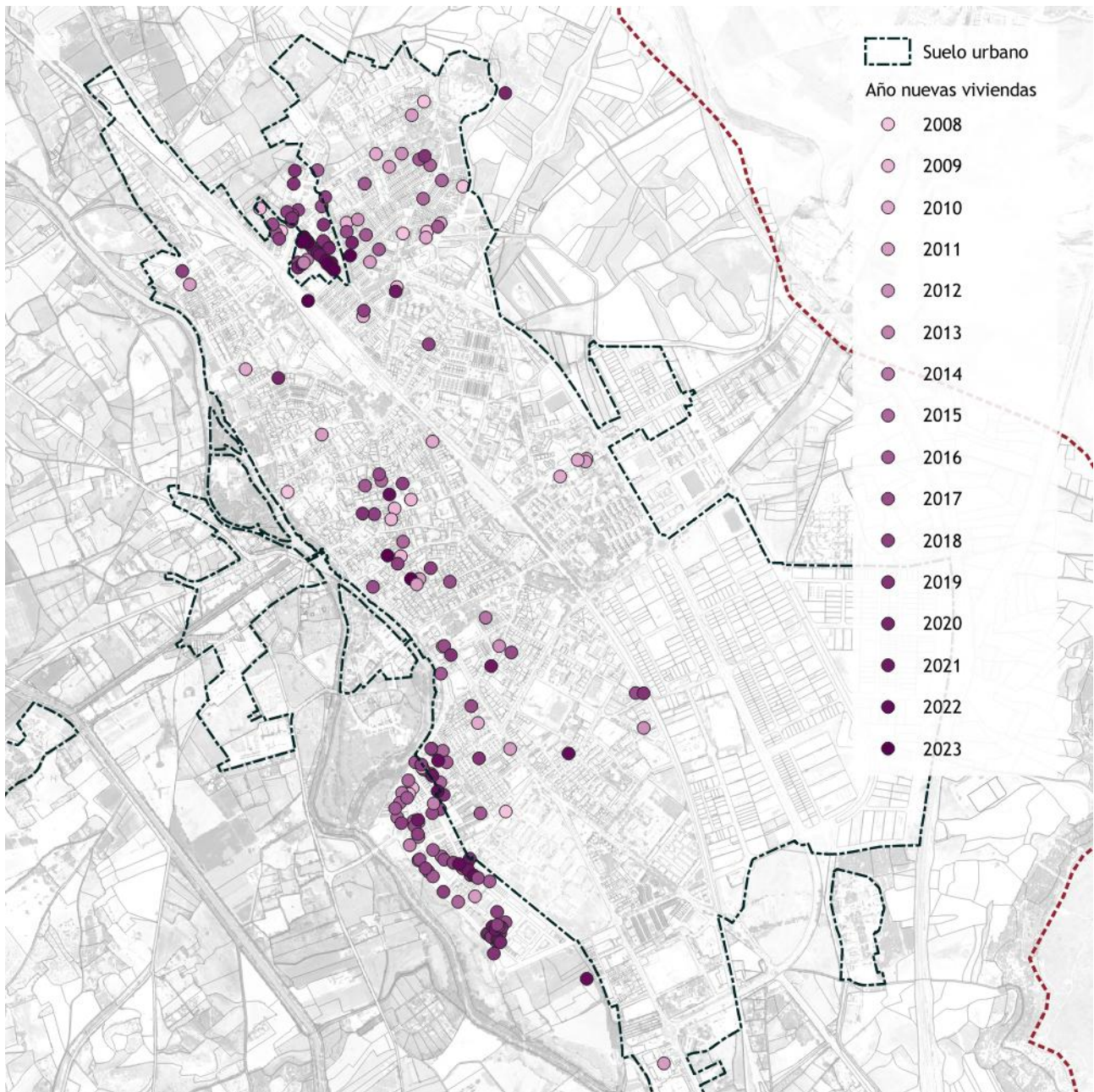


Ilustración 9 Localización de las licencias

La tabla adjunta sintetiza la evolución del crecimiento urbano de Palencia en periodos de diez años, integrando tres variables fundamentales: población, viviendas nuevas construidas y densidad de viviendas nuevas por cada 1.000 habitantes. Para su elaboración se han cruzado datos procedentes del Instituto Nacional de Estadística (INE) y de las licencias de obra concedidas por el Ayuntamiento de Palencia, lo que permite relacionar directamente la dinámica demográfica con la actividad inmobiliaria.

PERIODO	POBLACIÓN					VIVIENDAS NUEVAS					viv/1.000 hab				
	Año	CyL	Palencia (prov)	Palencia	% CyL	% Palencia (prov)	CyL	Palencia (prov)	Palencia	% CyL	% Palencia (prov)	CyL	Palencia (prov)	Palencia	% CyL
2007	2.528.417	173.281	82.286	3,25%	47,49%	14.305	234	0,00%	0,00%	5,66	1,35	0,00	0%	0%	
2008	2.557.330	173.454	82.626	3,23%	47,64%	14.011	752	366	2,61%	48,67%	5,48	4,34	4,43	81%	102%
2009	2.563.521	173.306	82.651	3,22%	47,69%	11.343	619	57	0,50%	9,21%	4,42	3,57	0,69	16%	19%
2010	2.559.515	172.510	82.169	3,21%	47,63%	12.232	680	231	1,89%	33,97%	4,78	3,94	2,81	59%	71%
2011	2.558.463	171.668	81.552	3,19%	47,51%	9.517	544	273	2,87%	50,18%	3,72	3,17	3,35	90%	106%
2012	2.546.078	170.713	81.198	3,19%	47,56%	7.472	298	94	1,26%	31,54%	2,93	1,75	1,16	39%	66%
2013	2.519.875	168.955	80.649	3,20%	47,73%	6.651	425	6	0,09%	1,41%	2,64	2,52	0,07	3%	3%
2014	2.494.790	167.609	80.178	3,21%	47,84%	5.351	253	4	0,07%	1,58%	2,14	1,51	0,05	2%	3%
2015	2.472.052	166.035	79.595	3,22%	47,94%	3.485	247	25	0,72%	10,12%	1,41	1,49	0,31	22%	21%
2016	2.447.519	164.644	79.137	3,23%	48,07%	3.364	194	27	0,80%	13,92%	1,37	1,18	0,34	25%	29%
2016	2.425.801	163.390	78.892	3,25%	48,28%	3.782	202	121	3,20%	59,90%	1,56	1,24	1,53	98%	124%
Total 10 años	-102.616	-9.891	-3.394	3,31%	34,31%	91.513	4.448	1.204	1,32%	27,07%	3,28	2,37	1,34	40,83%	56,64%
2018	2.409.164	162.035	78.629	3,26%	48,53%	3.793	171	271	7,14%	158,48%	1,57	1,06	3,45	219%	327%
2019	2.399.548	160.980	78.412	3,27%	48,71%	3.608	173	109	3,02%	63,01%	1,50	1,07	1,39	92%	129%
2020	2.394.918	160.321	78.144	3,26%	48,74%	3.261	134	18	0,55%	13,43%	1,36	0,84	0,23	17%	28%
2021	2.383.139	159.123	77.090	3,23%	48,45%	4.927	307	23	0,47%	7,49%	2,07	1,93	0,30	14%	15%
2022	2.383.139	158.008	76.302	3,20%	48,29%	5.431	270	34	0,63%	12,59%	2,28	1,71	0,45	20%	26%
Total 5 años	-42.662	-5.382	-2.590	6,07%	48,12%	21.020	1.055	455	2,16%	43,13%	1,76	1,32	1,16	66,14%	87,99%
Total 15 años	-145.278	-15.273	-5.984	4,12%	39,18%	112.533	5.503	1.659	1,47%	30,15%	2,52	1,84	1,25	49,59%	67,78%

Tabla 4 Ritmo de construcción de Palencia en Castilla y León

En la tabla, cada fila corresponde a un año desde el 2007 (fecha más antigua con datos registrados por el Ayuntamiento de Palencia), y se recogen, para Palencia ciudad y para ámbitos de comparación en los que pertenece como Palencia provincia y en su comunidad autónoma Castilla y León, los valores absolutos de población, el número de viviendas nuevas construidas y la ratio resultante de viviendas nuevas por cada 1.000 habitantes, indicador que permite comparar la intensidad constructiva independientemente del tamaño poblacional. Asimismo, se agrupan los datos en bloques temporales, primero de diez años, y luego los 5 que les siguen, facilitando una lectura estructural de las tendencias.

Para su elaboración, se han utilizado datos del propio INE (en Castilla y León y en Palencia provincia), y las licencias de nuevas construcciones del municipio proporcionadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Palencia.

El análisis de los datos pone de manifiesto el profundo impacto de la crisis inmobiliaria y financiera sobre la ciudad reflejando el contexto histórico del Estado Español, identificándose dos momentos claramente diferenciados:

En primer lugar, el periodo previo a la crisis, con un máximo en el año 2008, cuando la población aún registraba un ligero crecimiento y se alcanzó el punto más alto de actividad edificatoria, con 366 viviendas nuevas en el municipio y una ratio de 4,43 viviendas por cada 1.000 habitantes, valores destacados en la tabla como máximos del periodo en verde.

En contraste, el periodo comprendido entre 2014 y 2020 refleja los valores mínimos de la serie, coincidiendo con el estancamiento posterior a la crisis. En 2014, la construcción residencial cayó a niveles prácticamente residuales, con tan solo 4 viviendas

nuevas en la ciudad y una ratio de 0,05 viviendas por cada 1.000 habitantes, evidenciando el colapso del sector inmobiliario en esos años, destacado en color naranja.

De forma paralela al freno en la actividad constructiva, Palencia ha experimentado un descenso demográfico sostenido, perdiendo cerca de 6.000 habitantes en los últimos quince años analizados (5.984 habitantes). Además, la media de los años analizados destaca un ritmo de construcción en el municipio de 1,25 viviendas por cada 1.000 habitantes, cifra lejos de caracterizar el municipio de turístico, con un crecimiento que se considera moderado.

Esta doble dinámica –menor población y muy baja producción de vivienda– define una ciudad en proceso de reajuste, en la que la actividad inmobiliaria actual se sitúa todavía muy lejos de los niveles previos a 2008, y donde el planeamiento debe orientarse más hacia la gestión del parque existente, la rehabilitación y el ajuste de la oferta residencial que hacia escenarios de crecimiento intensivo.

Viviendas libres terminadas /1.000 habitantes (2013–2024, Comunidades Autónomas)

TABLA 2

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2023	2024	Media 2013–24
Andalucía	0,79	0,63	0,69	0,65	0,89	1,14	1,36	2,04	1,85	1,77	2,90	1,97	2,20	1,34
Aragón	0,89	1,48	1,98	1,15	1,28	2,31	1,51	1,28	1,81	1,80	1,81	1,92	1,99	1,54
Asturias	1,38	0,40	0,33	0,28	1,01	0,60	1,30	1,60	1,20	1,83	1,80	1,92	1,90	1,13
Islas Baleares	1,10	1,06	1,29	0,91	1,56	1,50	1,50	1,87	2,68	2,44	2,68	2,68	2,26	1,81
Canarias	0,33	0,27	0,40	0,28	0,86	0,88	1,01	1,44	0,52	1,39	1,87	1,61	1,94	1,19
Cantabria	1,63	0,90	1,07	0,85	0,82	0,65	1,01	1,34	1,26	1,28	1,87	1,50	1,37	1,19
Castilla y León	1,68	1,32	1,36	0,95	0,90	1,09	1,30	1,30	1,37	1,48	1,50	1,87	1,61	1,43
Castilla-La Mancha	1,50	1,43	1,60	1,20	1,30	1,99	1,30	1,30	1,27	1,48	1,50	1,87	1,81	1,43
Cataluña	0,56	0,56	0,55	0,94	0,84	1,05	1,29	1,39	1,41	1,24	1,41	1,26	1,35	1,35
Comunidad Valenciana	0,57	0,84	1,15	1,32	1,32	1,00	1,47	1,24	1,95	2,01	1,48	1,39	1,97	1,35
Extremadura	1,21	1,47	0,41	0,31	0,67	0,89	1,23	1,24	1,13	1,21	1,09	0,86	1,08	1,21
Galicia	1,15	0,94	0,41	0,31	0,67	0,79	0,79	1,03	0,89	0,85	0,97	0,85	0,97	1,21
Madrid	0,82	0,41	0,96	1,05	1,48	1,48	1,67	1,99	1,99	1,98	2,46	2,35	1,93	1,69
Murcia	0,60	0,77	0,53	0,48	0,43	0,63	0,63	0,63	1,15	1,13	1,25	1,58	0,92	0,92
Navarra	1,37	0,93	0,89	0,82	1,68	1,55	1,55	2,24	2,27	3,30	2,73	2,63	2,39	2,00
País Vasco	1,82	1,15	1,65	1,03	1,46	1,62	1,62	1,54	1,58	1,51	1,20	1,21	1,21	1,45
La Rioja	1,54	1,11	1,13	1,36	1,48	2,20	2,01	1,77	2,80	2,30	2,59	3,26	3,35	1,98
Ceuta	1,66	0,68	0,05	0,11	0,14	0,15	0,17	1,06	0,17	0,58	0,02	0,85	0,56	0,56
Total	0,92	0,76	0,89	0,81	1,06	1,26	1,32	1,52	1,63	1,77	1,68	1,78	1,32	1,32

Fuente: Elaboración propia PROMO Assessors Consultors a partir de datos Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y INE.

Tabla 5 Viviendas libres terminadas cada 1.000 habitantes de las diferentes Comunidades Autónomas. Elaborada por: PROMO Assessors Consultors

La tabla que se analiza a continuación procede del documento *Desafiaments de l'urbanisme sostenible (Policy Brief nº 8, Càtedra APCE-UPF Habitatge i Futur, 2025)*, elaborado por PROMO Assessors Consultors, y recoge la evolución de la producción de vivienda libre por cada 1.000 habitantes entre los años 2013 y 2024 en las distintas

comunidades autónomas. Este documento contextualiza los datos en el marco de los desequilibrios estructurales del mercado residencial en España y pone de manifiesto las limitaciones del modelo actual de producción de vivienda.

El informe explica que comunidades como Cataluña presentan un déficit crónico de vivienda, produciendo en torno a 9.000 viviendas anuales frente a las 25.000 necesarias para atender el crecimiento demográfico y la formación de nuevos hogares, situándose entre las regiones con menor producción de vivienda libre. Asimismo, señala que, aunque el urbanismo sostenible del estado apuesta por la renovación de la ciudad existente, esta estrategia resulta insuficiente debido a costes de rehabilitación significativamente superiores a los de la expansión urbana, a una alta fragmentación de la propiedad del suelo y a una escasa inversión pública efectiva en programas de rehabilitación. En este contexto, la tabla permite comparar la intensidad real de la producción residencial entre territorios y sirve como base para interpretar la evolución reciente del sector de la vivienda y su adecuación —o falta de ella— a las necesidades habitacionales actuales.

Así pues, la tabla presentada recoge el número de viviendas libres terminadas por cada 1.000 habitantes en el periodo 2013-2024, desagregado por comunidades autónomas, y permite comparar la intensidad de la actividad residencial entre territorios y a lo largo del tiempo. Para cada comunidad se muestran los valores anuales y, en la última columna, la media del periodo, que sintetiza el comportamiento global tras la crisis inmobiliaria y durante la fase de recuperación.

La lectura de la tabla pone de manifiesto que el sector de la vivienda en Castilla y León ha estado profundamente condicionado por el impacto de la crisis de 2008 y por una recuperación más lenta y moderada que en otros territorios del Estado. En el conjunto del periodo 2013-2024, Castilla y León registra una media de 1,43 viviendas por cada 1.000 habitantes, situándose ligeramente por encima de la media nacional (1,32), pero claramente por debajo de comunidades con mayor dinamismo residencial como Navarra (2,00) o Madrid (1,69). Este comportamiento refleja un mercado inmobiliario contenido, coherente con una estructura demográfica madura y con crecimientos poblacionales limitados. Estos valores son coherentes con los analizados con el INE, con la diferencia de que en esta tabla se avalúa un periodo diferente, por eso la media dista un poco.

En el caso de Palencia, el impacto de la crisis fue todavía más acusado que en el promedio regional. Tal y como se ha analizado en apartados anteriores, la ciudad alcanzó en 2008 un máximo de 4,43 viviendas por cada 1.000 habitantes, coincidiendo con el pico del ciclo inmobiliario, mientras que en 2014 descendió hasta un mínimo de 0,05, un valor extremadamente bajo si se compara con el 1,32 registrado ese mismo año por el conjunto de Castilla y León. Esta caída refleja un parón casi total de la actividad edificatoria en el ámbito local, muy superior al experimentado por la comunidad en su conjunto.

Desde una perspectiva prospectiva y centrándonos en el escenario medio-bajo de crecimiento en los próximos 15 años (2025-2040), los valores resultantes describen una situación intermedia y coherente con la evolución reciente del mercado residencial. En términos de vivienda, se obtiene una media anual de 154,7 viviendas, equivalente a aproximadamente 2 viviendas por cada 1.000 habitantes y año, lo que sitúa a Palencia en un rango de actividad moderada y alejada de escenarios expansivos. Si se traslada esta magnitud a hogares –considerando que las viviendas principales representan en torno al 74% del total– la media anual se sitúa en 114,5 hogares, re-

Viviendas: 44.079		(2025)			
habitantes (2025)	Bajo	Medio-bajo	Medio-alto	Alto	
77.369	0,50 viv 1.000 hab/año	2 viv 1.000 hab/año	4 viv 1.000 hab/año	6 viv 1.000 hab/año	
Media/año	38,7	154,7	309,5	464,2	
2028	116	464	928	1.393	
2034	348	1.393	2.785	4.178	
2040	580	2.321	4.642	6.963	

Hogares: 32.618		(2025)			
% principal	Bajo	Medio-bajo	Medio-alto	Alto	
74%					
Media/año	28,6	114,5	229,0	343,5	
2028	86	344	687	1.031	
2034	258	1.031	2.061	3.092	
2040	429	1.718	3.435	5.153	

Población: 77.369		(2025)			
habitantes/viv	Bajo	Medio-bajo	Medio-alto	Alto	
2,19					
Media/año	62,7	250,8	501,5	752,3	
2028	188	752	1.505	2.257	
2034	564	2.257	4.514	6.771	
2040	940	3.761	7.523	11.284	

* INE PROYECCIÓN DE APROXIMADAMENTE 139 viv/año - 1,80 viv 1.000 hab/año

Tabla 6 Escenarios de proyección inmobiliaria (2025-2040)

flejando que no toda la producción residencial se destina a residencia habitual.

Aplicando la ratio adoptado en la memoria de 2,19 habitantes por vivienda, la población asociada a este escenario medio-bajo se sitúa en una media anual de 250,8 habitantes, cifra coherente con las proyecciones demográficas del INE y con una dinámica de crecimiento contenido. En conjunto, estos valores encajan con una previsión del INE de 1,80 viviendas por cada 1.000 habitantes y año en el municipio de Palencia, alineada con el comportamiento reciente del mercado regional y muy distante de los niveles intensivos previos a la crisis de 2008.

Este escenario de crecimiento moderado se ve respaldado, además, por la evolución de las transacciones inmobiliarias, que muestran una reactivación limitada pero estable del mercado, con 338 operaciones registradas en 2025. Todo ello apunta a un modelo residencial basado en una demanda contenida y estructural, más vinculado a la reposición, la sustitución y el ajuste del parque existente que, a procesos de expansión intensa, reforzando la idoneidad del escenario medio-bajo como marco de referencia para el planeamiento.

Transacciones inmobiliarias

338 transacciones

Variación anual: 18,2% ↑

Periodo: Trimestre II 2025
Fuente: Ministerio de Fomento

Número de transacciones inmobiliarias de viviendas (nuevas y usadas). Refleja las compraventas de viviendas elevadas a escritura pública ante notario.



Ilustración 11 Transacciones inmobiliarias. Fuente: Ayuntamiento de Palencia

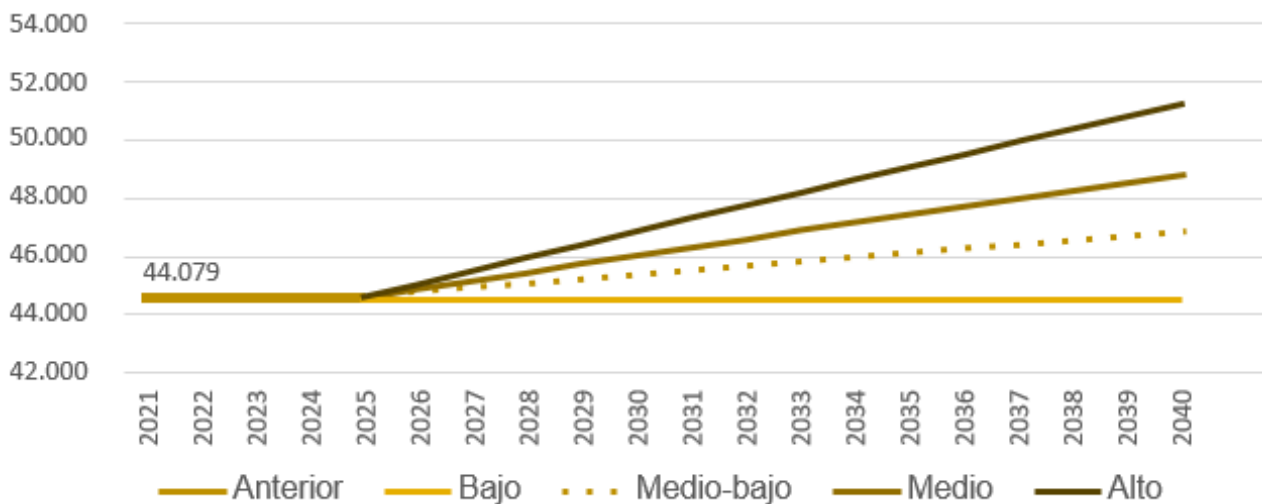


Ilustración 10 Gráfica de la proyección de viviendas en Palencia

1.3.5 PROYECCIÓN DE HABITANTES Y HOGARES

Según el estudio del INE de las proyecciones demográficas para el período 2024-2039 y en términos poblacionales, Palencia presenta una tendencia claramente regresiva, con una reducción cercana al 7 %. Una caída más intensa que la prevista para el conjunto de Castilla y León y en sentido opuesto al crecimiento estimado para España. Este comportamiento se asocia a factores ya consolidados en el ámbito provincial y regional, como el envejecimiento demográfico, la baja natalidad y los saldos migratorios limitados, que repercuten en una pérdida continuada de habitantes.

Sin embargo, no hay previsión de un descenso del número de hogares. Por el contrario, las previsiones indican un ligero aumento de estos, acompañado de una disminución del tamaño medio, que pasaría de 2,24 a 2,20 personas por hogar. Este hecho se entiende por la expansión de los hogares unipersonales y de dos personas, vinculados en gran medida al envejecimiento, la mayor esperanza de vida, la expansión de personas que viven solas, así como a parejas sin hijos, etc.

Bajo un análisis de elaboración propia de escenario de proyección medio-bajo, Palencia tendría entre 2025 y 2040 un aumento gradual de hogares, con una demanda de vivienda moderada pero sostenida.

Si se adopta el escenario de prognosis de crecimiento medio-bajo identificado por el INE, el planeamiento urbanístico vigente ofrece una cobertura ampliamente suficiente para atender las necesidades de vivienda previstas hasta el horizonte 2040, sin que se detecten déficits estructurales de suelo o capacidad residencial en dicho marco temporal.

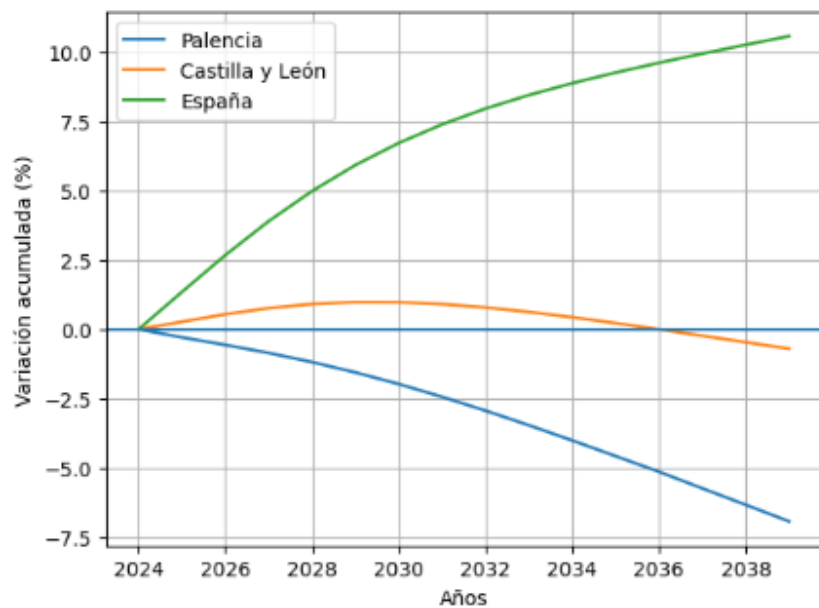


Ilustración 12 Población proyectada

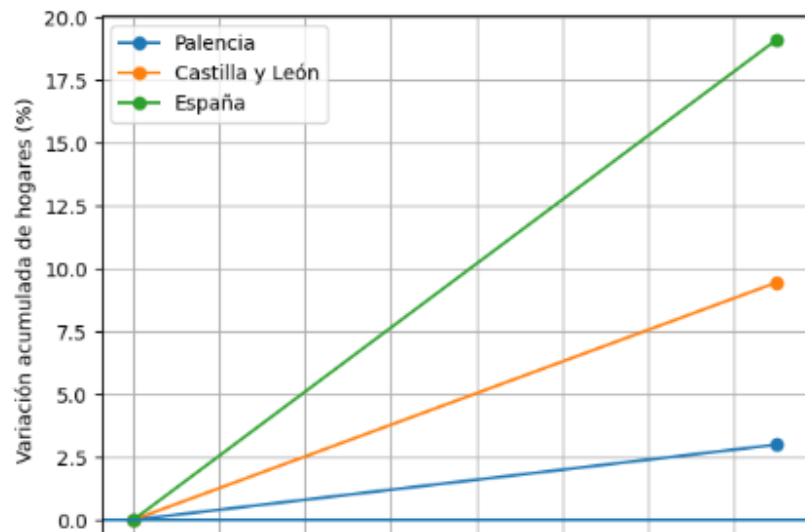


Ilustración 13 Hogares proyectados

1.3.6 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

El análisis del estado de la edificación del municipio de Palencia se apoya de manera prioritaria en la información procedente del registro municipal de Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE), utilizado como instrumento objetivo y sistemático para la evaluación de las condiciones de conservación, seguridad y habitabilidad del parque edificado. Este registro constituye una fuente fundamental para el diagnóstico del estado físico de los edificios existentes, al recoger de forma homogénea los resultados de las inspecciones obligatorias realizadas sobre los inmuebles, permitiendo una lectura estructurada y comparable del grado de adecuación del parque inmobiliario a lo largo del tiempo.

A partir del fichero de inspecciones analizado, se extrae en primer lugar la identificación y caracterización básica del parque edificado sometido a ITE, incorporando información relativa a la localización del edificio, su ámbito urbano, así como datos asociados a su tipología edificatoria y a su régimen de inspección. Esta información permite contextualizar el alcance efectivo del sistema de ITE en relación con el conjunto del parque edificado municipal y constatar que la mayor parte de los edificios inspeccionados corresponden a tejidos urbanos consolidados y de mayor antigüedad, en coherencia con la normativa que regula la obligatoriedad de la inspección.

Uno de los ejes centrales del análisis es el resultado final de las inspecciones, que el registro clasifica mediante distintos campos de valoración, tales como la valoración final del edificio, el nivel de incidencia de las deficiencias y la situación de las mismas. A partir de estos campos se distingue entre edificios con resultado favorable, edificios con deficiencias leves o condicionadas y edificios con deficiencias graves, que requieren la adopción de medidas correctoras. Este análisis permite aproximarse

al grado global de conservación del parque edificado y a la magnitud potencial de las actuaciones de mantenimiento, reparación o rehabilitación necesarias en el municipio.

El documento de ITE permite asimismo analizar la naturaleza de las deficiencias detectadas, diferenciando entre deficiencias estructurales, constructivas, funcionales y aquellas relacionadas con la seguridad y la accesibilidad. La información registrada identifica específicamente la existencia o no de deficiencias graves, así como su carácter normalizado, lo que permite reconocer patrones recurrentes asociados a determinadas tipologías constructivas y épocas de edificación. Este análisis cualitativo resulta especialmente relevante para detectar problemáticas comunes vinculadas al envejecimiento del parque edificado, como el deterioro de fachadas, cubiertas, elementos estructurales o instalaciones, que pueden requerir estrategias de intervención coordinadas desde el planeamiento.

Otro aspecto clave que se extrae del registro es la relación entre la antigüedad del edificio y su estado de conservación, lo que permite establecer una lectura temporal del parque edificado. Las ITE ponen de manifiesto diferencias claras entre los tejidos históricos, los ensanches consolidados del siglo XX y las áreas de crecimiento más reciente, evidenciando una mayor concentración de deficiencias en los ámbitos de edificación más antigua. Esta relación resulta esencial para orientar la identificación de ámbitos prioritarios de rehabilitación y regeneración urbana en el marco del PGOU.

Asimismo, el análisis del contenido de las ITE aporta información relevante sobre la capacidad de adaptación del parque edificado a las exigencias actuales, especialmente en términos de seguridad estructural, accesibilidad y condiciones básicas de habitabilidad. Aunque la ITE no sustituye a otros instrumentos específicos de evaluación, sus resultados permiten identificar situaciones de obsolescencia funcional o constructiva que condicionan la calidad residencial y el uso eficiente del parque existente, aspectos especialmente relevantes en un contexto de envejecimiento demográfico y de apuesta por la rehabilitación frente a la expansión urbana.

En total, el registro analizado incluye 16.955 edificios, de los cuales 13.249 cuentan con un resultado favorable de la inspección, mientras que 3.706 presentan resultado desfavorable, lo que pone de manifiesto la existencia de una proporción significativa de edificios que requieren actuaciones de conservación, reparación o rehabilitación para garantizar el cumplimiento de las condiciones exigibles de seguridad y habitabilidad.

Desde el punto de vista del régimen de propiedad, el parque edificado inspeccionado presenta una estructura mayoritariamente colectiva. Un total de 10.818 referencias catastrales corresponden a comunidades de propietarios, frente a 4.387 edificios con propietario único, 1.523 con varios propietarios y 192 inmuebles clasificados en otros

regímenes. Esta distribución evidencia el peso de la propiedad horizontal en el parque edificado del municipio y subraya la importancia de los mecanismos colectivos de gestión y toma de decisiones en los procesos de mantenimiento y rehabilitación de los edificios existentes.

En relación con la protección patrimonial, la mayoría de los edificios analizados, 17.053, no se encuentran catalogados, lo que indica que la problemática detectada en las ITE afecta fundamentalmente al parque edificado ordinario y no exclusivamente a edificios con algún tipo de protección específica. Este hecho refuerza la necesidad de abordar las políticas de rehabilitación desde una perspectiva amplia, más allá de los ámbitos estrictamente patrimoniales.

Atendiendo al uso principal de los edificios, se constata un claro predominio del uso residencial privado, que representa 14.797 inmuebles. A gran distancia se sitúan los usos residenciales públicos (115 inmuebles) y los usos docentes (1.117 inmuebles). Esta distribución confirma que los resultados de las ITE tienen una incidencia directa sobre la calidad residencial del municipio, al afectar mayoritariamente a edificios destinados a vivienda habitual.

Desde el punto de vista tipológico, el parque edificado se caracteriza por una fuerte presencia de la edificación entre medianeras, adosada o en manzana cerrada, que suma 13.552 inmuebles, frente a 3.368 exentas, aisladas o pareadas en parcela o bloque abierto. Esta predominancia de tipologías compactas se corresponde con la evolución histórica y morfológica de Palencia y explica, en parte, la concentración de deficiencias en determinados tejidos urbanos consolidados.

El análisis de la estructura de accesos y comunicaciones verticales aporta información relevante en relación con la accesibilidad del parque edificado. Un total de 10.344 disponen de un único núcleo de escaleras, frente a 2.034 con dos o más núcleos de comunicación vertical. Dentro del grupo con un único núcleo, 4.732 cuentan con un ascensor, 823 disponen de dos o más ascensores, mientras que 4.941 carecen de ascensor, circunstancia especialmente significativa en términos de accesibilidad universal y envejecimiento de la población.

En relación con la compatibilidad de usos, se identifican 101 con usos prohibidos, si bien únicamente 2 de estos casos tienen incidencia directa en el resultado final de la inspección, lo que indica que, en términos generales, la presencia de usos no permitidos no constituye un factor determinante en el incumplimiento de las condiciones de la ITE.

El análisis de las condiciones de urbanización y dotación de servicios básicos pone de manifiesto la existencia de situaciones puntuales de déficit. En concreto, 119 no disponen de acceso directo desde vía urbana sobre terrenos de uso y dominio público.

Asimismo, se identifican 18 sin abastecimiento de agua potable mediante red municipal, 51 sin saneamiento a red municipal, 1 sin suministro de energía eléctrica en baja tensión, 54 sin alumbrado público y 34 sin acceso a servicios de telecomunicaciones. Aunque estos casos representan una proporción reducida respecto del total, evidencian la persistencia de situaciones de infraurbanización o desajuste funcional, especialmente en ámbitos periféricos o singulares del término municipal.

1.3.7 DISCONFORMIDADES VOLUMÉTRICAS

Mediante el cruce de las alturas que determina el Catastro y las establecidas en las condiciones de edificación del planeamiento vigente, representadas anteriormente, utilizando el programa QGIS, se obtiene una serie de disconformidades en altura, ya sea porque las edificaciones superan las alturas permitidas o porque se sitúan por debajo de las mismas, identificadas como potenciales.

Cabe añadir que el cruce de ambas fuentes no mide las alturas de la misma manera y, por tanto, el Catastro computa las salidas de las escaleras a cubierta como una planta más, mientras que la normativa admite la existencia de estos elementos.

En las siguientes cartografías no se contempla el ámbito del PERI del Casco histórico debido que las cartografías del planeamiento vigente en cuanto las condiciones de edificación (tanto en profundidades edificables como alturas) no se definen gráficamente y, por tanto, el cruce no se puede realizar.

Asimismo, un número elevado de patios de las edificaciones, que cumplen estrictamente las dimensiones mínimas —en los que cabe inscrita una circunferencia de 3 m de diámetro—, aparecen como disconformidades en el sentido de que todavía podrían crecer hasta el número máximo de plantas permitido en la calificación correspondiente. Estos desaparecen en cuanto aplicamos el filtro que solo se representen aquellas unidades de más de 50m², desapareciendo otros potenciales que no son suficientes para desarrollar una remonta en caso necesario.



Ilustración 14 Disonformidades volumétricas. Número de plantas

Por este motivo, el documento se plantea como un plano de carácter informativo, que permite visualizar cómo las dos fuentes detectan y representan las alturas del municipio.



Ilustración 15 Potenciales. Número de plantas

En términos generales, al sur y este del núcleo antiguo de Palencia superan, en un rango de una a tres plantas mayoritariamente, las alturas permitidas.

La mayoría de las edificaciones existentes que superan el número de plantas establecido por el PGOU vigente no exceden las tres o cuatro plantas. Por el contrario,

las edificaciones que se sitúan por debajo de lo permitido dominan los rangos inferiores. Estos potenciales son, en gran parte, en el barrio del Cristo, al norte del núcleo urbano del municipio.

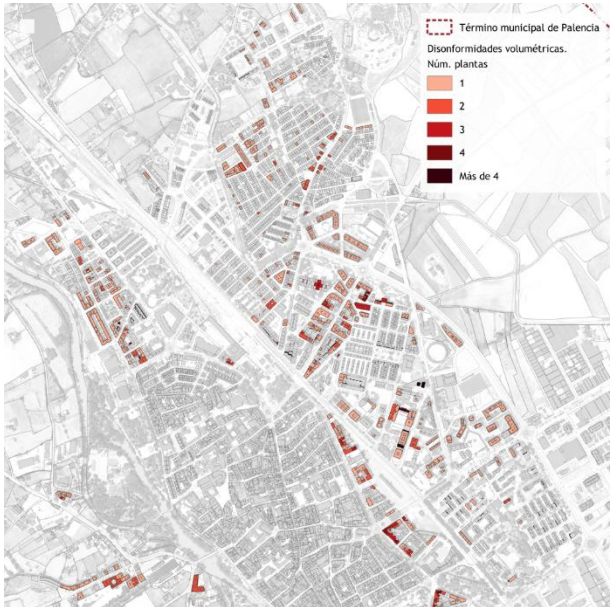


Ilustración 17 Disconformidades volumétricas. Número de plantas



Ilustración 16 Potenciales. Número de plantas

1.3.8 ANTIGÜEDAD DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Analizar la antigüedad de las edificaciones existentes resulta pertinente también a la hora de detectar posibles focos puntuales de edificación envejecida que requieran una atención específica.

Según la base de datos del Catastro, el parque edificado de Palencia presenta una estructura temporal claramente estratificada, reflejo de las distintas fases de crecimiento urbano del municipio. Las edificaciones anteriores a 1950 se concentran fundamentalmente en el casco histórico y en los primeros ensanches, constituyendo el núcleo más antiguo de la ciudad y representando una parte relevante del patrimonio edificado, asociado a tramas compactas y a tipologías tradicionales.



Ilustración 18 Año de construcción de las edificaciones

El periodo comprendido entre 1950 y 1975 concentra una proporción muy significativa del parque edificado, correspondiéndose con la etapa de mayor actividad cons-

tructiva del municipio. Estas edificaciones se localizan mayoritariamente en los ensanches y barrios residenciales consolidados del siglo XX, vinculados al crecimiento demográfico, a la generalización de la vivienda colectiva y a la expansión urbana más allá del núcleo histórico. Este periodo configura buena parte de la morfología urbana actual y explica la presencia de tejidos homogéneos con tipologías y alturas similares.

Las edificaciones construidas entre 1975 y 2000 y, especialmente, las posteriores al año 2000, se asocian a los desarrollos más recientes, situados en ámbitos periféricos y áreas de crecimiento planificado. Estos sectores presentan, en general, un parque edificado más moderno, con mejores condiciones constructivas y una mayor adaptación a las normativas vigentes en materia de habitabilidad, accesibilidad y eficiencia.

INTERVALO	TECHO CONSTRUIDO	
1500-1800	39.114,00 m ²	0,38%
1800-1900	167.358,00 m ²	1,64%
1900-1925	287.768,00 m ²	2,82%
1925-1950	627.894,00 m ²	6,16%
1950-1975	2.630.174,00 m ²	25,79%
1975-2000	4.162.141,00 m ²	40,82%
2000-2025	2.282.549,00 m ²	22,38%
TOTAL	10.196.998,00 m²	100,00%

Tabla 7 Año de construcción de las edificaciones

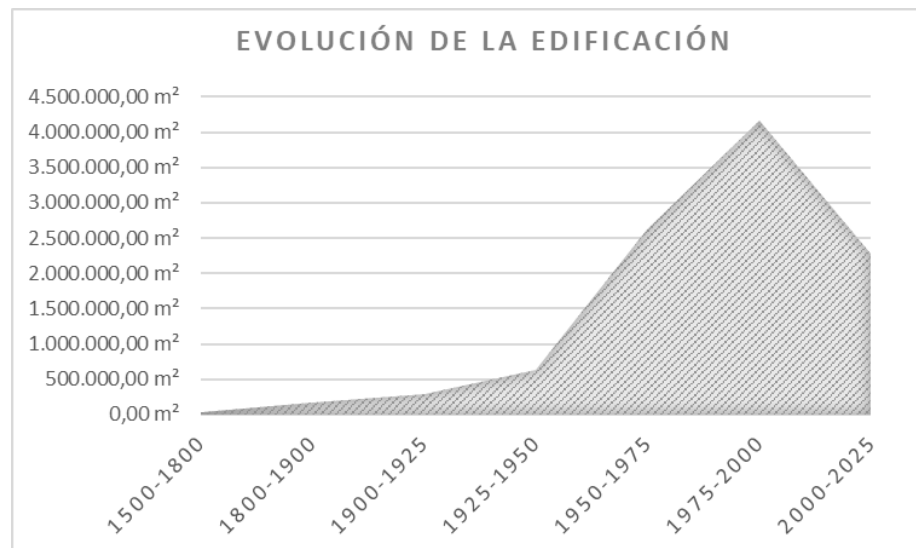


Ilustración 19 Evolución de la edificación

Desde el punto de vista de su distribución espacial, la edificación más antigua se reparte de forma relativamente uniforme dentro del núcleo urbano principal, sin que se identifiquen grandes focos aislados de concentración extrema, aunque sí una mayor presencia en los ámbitos históricos y en determinados sectores de los ensanches iniciales.

1.3.9 SOLARES VACANTES EN SUELO URBANO

La localización de los solares vacantes existentes en el municipio puede constituir una fuente reveladora para orientar intervenciones en áreas urbanas, especialmente en ámbitos degradados, con el fin de revitalizarlos o lograr una mejor integración urbanística y social en el conjunto del municipio. Estas actuaciones pueden materializarse mediante la edificación de solares vacantes, la generación de espacios libres, la rehabilitación de edificios con destino a equipamientos públicos o la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

A partir del cruce de los datos aportados por el Catastro y el trabajo de campo, en el municipio de Palencia se identifican 4,6 hectáreas de solares de uso residencial, en las que se podría desarrollar un techo potencial de 195.464 m² y 1.629 viviendas. Estos solares se sitúan fuera de cualquier ámbito definido por el planeamiento vigente, es decir, son parcelas en suelo urbano consolidado con calificación de uso residencial con obtención de licencia directa.

El número total de estos solares asciende a 125, distribuidos por todo el núcleo urbano de Palencia, y suponen, según las estimaciones de habitantes por vivienda estimadas anteriormente, 3.567 habitantes.

A las previsiones de estos solares habría que añadir esos suelos que se han identificado mediante catastro como suelo pero que ya están en construcción. Sobre estos no se podrá hacer ningún ajuste en caso que se considere, y no constan como viviendas ejecutadas según catastro.

Se contabilizan un total de 7 suelos de estas características, de superficie total de 2.390 m² con un techo de 6.761 m² que suponen 56 viviendas, con potencial de 123 habitantes.

Parcelas residenciales sin edificar (solares)					
Tipo	Núm. parcelas	Superficie (m ²)	Techo	Viviendas	Habitantes
Solares	125	45.700	195.464	1.629	3.567
Suelo en construcción*	7	2.390	6.761	56	123
TOTAL	132	48.090	202.225	1.685	3.691

Tabla 8 Solares

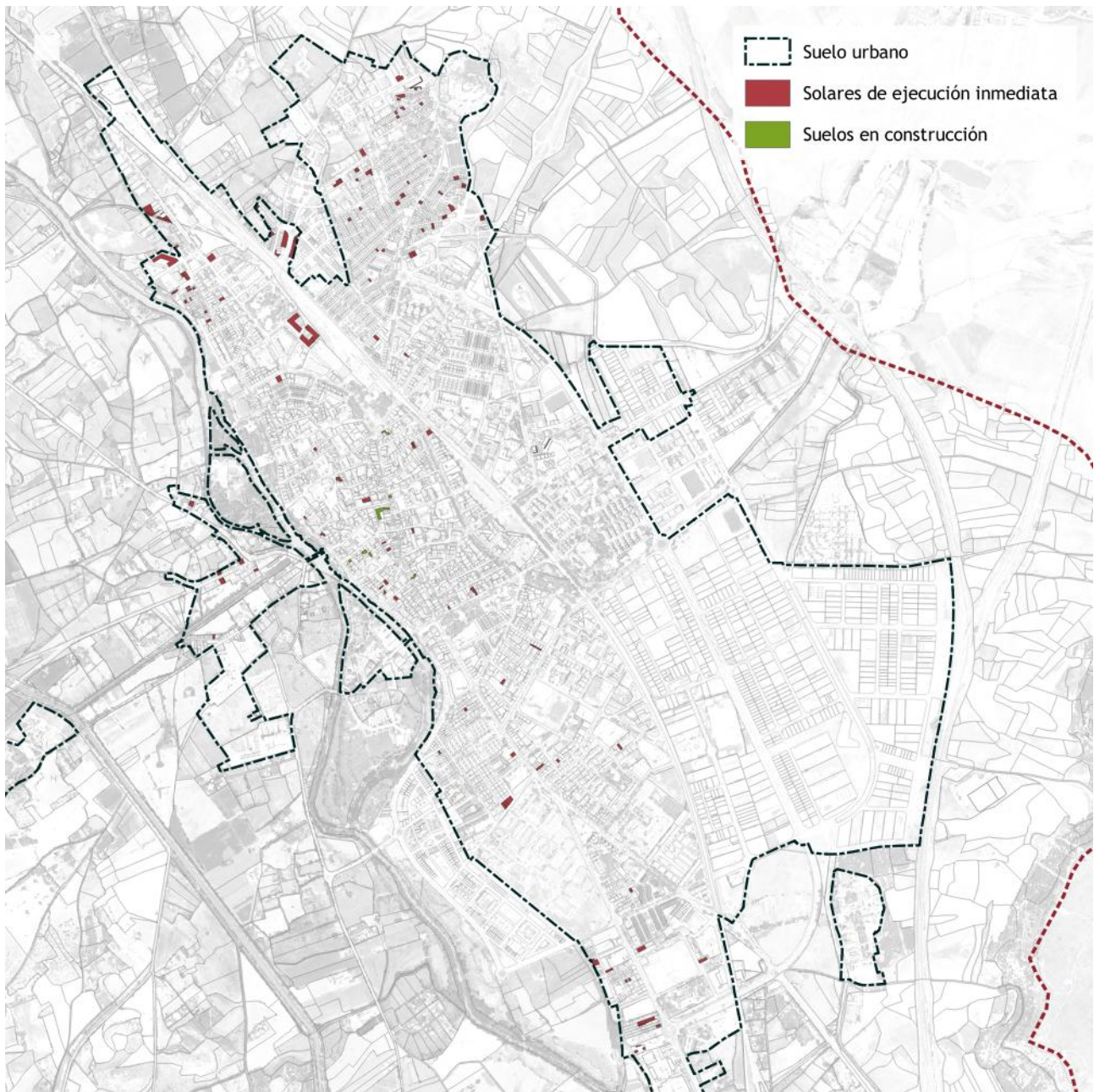


Ilustración 20 Parcelas residenciales sin edificar

1.3.10 CAPACIDAD Y REMANENTES DEL PLAN VIGENTE

El Instituto Nacional de Estadística (INE) aporta el mayor nivel de detalle tipológico del parque residencial, al distinguir entre viviendas principales, secundarias y vacías. No obstante, al tratarse de datos censales correspondientes a 2011, se ha considerado necesario actualizar su lectura. Para ello, se ha trasladado la proporción de vivienda principal observada en dicho censo (74 %) al total de inmuebles residencia-

les registrados por el Ayuntamiento de Palencia en 2025 (44.079 viviendas), obteniéndose una estimación actualizada de 32.618 hogares como base operativa de análisis.

En relación con la población municipal, que asciende a 77.369 habitantes, esta estimación de hogares permite obtener una ocupación media de 2,37 habitantes por vivienda, valor coherente con los rangos observados en el análisis por secciones censales. Considerando, además, la tendencia prevista de descenso progresivo de la ocupación residencial hasta 2,02 habitantes en el horizonte 2040, se adopta como hipótesis de trabajo la media entre ambos valores, de 2,19 habitantes por vivienda para los cálculos de población estimada y potencial asociados al planeamiento.

La estimación del número de viviendas potenciales en solares se ha realizado, como se cita anteriormente, a partir de la información procedente del Catastro. El análisis parte de la identificación de parcelas calificadas como residenciales sin edificación según catastro, que presentan capacidad para albergar nuevas construcciones, así como de suelos actualmente en proceso de edificación que todavía no figuran como viviendas existentes en la base catastral al encontrarse en fase de obra. El número de viviendas se ha obtenido mediante el cruce de la información catastral con las determinaciones del planeamiento urbanístico, teniendo en cuenta la profundidad edificable y el número máximo de alturas permitido en cada parcela. A partir de estos parámetros se ha calculado el techo edificable potencial, que posteriormente se ha dividido entre una superficie media de 120 m² de techo por vivienda, obteniéndose así el número estimado de viviendas por parcela. Para la estimación de hogares se ha aplicado el coeficiente del 74 % de viviendas principales, y para la población asociada se ha utilizado el valor de 2,19 habitantes por vivienda.

Capacidad y remanentes del plan

Usos residenciales	Viviendas	Hogares	Habitantes
SUELO URBANO CONSOLIDADO			
Viviendas existentes	44.079	32.618	77.369
Solares sin edificar	1.629	1.205	2.640
Suelos en construcción	56	41	91
Subtotal	45.764	33.865	80.100
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
PERI	3.161	2.339	5.123
Ámbitos en SUNC	946	700	1.533
Subtotal	4.107	3.039	6.656
SUELO URBANIZABLE			
Planeamiento incorporado	962	712	1.559
Delimitado remitido	11.332	8.386	18.365
Subtotal	12.294	9.098	19.924
TOTAL	62.165	46.002	106.679

Tabla 9 Capacidad y remanentes del Plan vigente

En la memoria del planeamiento vigente que se revisa, la capacidad total del plan se estima en 61.239 viviendas. Las diferencias existentes entre esta cifra y los cálculos realizados en el presente análisis se explican fundamentalmente por las hipótesis adoptadas en relación con la dimensión media de la vivienda, ya que en numerosos ámbitos el planeamiento no especifica un tamaño concreto, aplicándose en este estudio la superficie de referencia definida en la metodología expuesta, siendo la diferencia de 926 de viviendas, representando únicamente un 1,5% más de lo que el Plan estimaba.

En el caso del suelo urbano no consolidado, el número de viviendas se ha obtenido directamente a partir de las fichas normativas del PGOU vigente, mediante un cálculo aproximado que relaciona el número de viviendas con la superficie de cada sector para determinar la densidad resultante. De forma análoga, en el suelo urbanizable se ha aplicado un procedimiento equivalente, basado en las hectáreas de cada sector y los parámetros urbanísticos establecidos.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC-2	PLANEAMIENTO INCORPORADO		Sector S-3	UZPI-1.R
SITUACIÓN		CLASE DE SUELO		Urbanizable delimitado		
Avenida de Asturias		PLANEAMIENTO EN DESARROLLO Y MODIFICACIONES				
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL		Denominación				
Superficie del sector	65.825 m ² 63.478 m ² (excluidos SG)	Plan Parcial del Sector S-3				
Uso predominante	Residencial.	11 de octubre de 2001				
Usos compatibles	Equipamiento, Terciario	Proyecto de Actuación de la U.A. Sector 3				
Edificabilidad máxima	0,959 m ² /m ²	30 de diciembre de 2005				
Densidad máxima viviendas	75 viviendas/ Ha	Proyecto de Urbanización				
Densidad mínima de viviendas	60 viviendas/ Ha	7 de agosto de 2006				
Superficie Sistemas generales	SG EL-13.b: 10.597 m ² SG EL-13.c: 3.570 m ² SGV- 1.7: 0.100 m ²	CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR				
Índice de integración social	25 % s/ edificabilidad residencial	Iniciativa de planeamiento				
Índice de variedad de usos	Residencial	Pública				
	100% s/E total	Sistema de actuación				
	VP 25% s/ER	Cooperación				
	VL 75% s/ER	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL				
		Superficie del ámbito				
		99.750,48 m ²				
		Uso predominante				
		Residencial				
		Intensidad del uso global				
		0,5 m ² /m ²				
		Densidad máxima viviendas				
		62 viviendas/ Ha				
		Superficie edificable máxima				
		38.414 m ²				
		Sistemas generales adscritos				
		. EG-2: 9.502,43 m ²				
		. EG-2: 4.441,99 m ²				
		. VG-13: 5.978,55 m ²				
		. VG-11: 3.219,10 m ²				
		Densidad máxima viviendas				
		25 viviendas/ Ha				

Tabla 11 Fichas normativas del plan vigente

Remanentes del plan			
Usos residenciales	Viviendas	Hogares	Habitantes
SUELO URBANO CONSOLIDADO			
Viviendas existentes	44.079	32.618	77.369
Solares sin edificar	1.629	1.205	2.640
Suelos en construcción	56	41	91
Subtotal	1.685	1.247	2.731
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
PERI	3.161	2.339	5.123
Ámbitos en SUNC	946	700	1.533
Subtotal	4.107	3.039	6.656
SUELO URBANIZABLE			
Planeamiento incorporado	962	712	1.559
Delimitado remitido	11.332	8.386	18.365
Subtotal	12.294	9.098	19.924
TOTAL	18.086	13.384	29.310

Tabla 10 Remanentes y dimensionado del plan. Potencial



Finalmente, en el análisis de remanentes y dimensionado se ha recalculado el total de viviendas potenciales, obteniéndose una cifra sensiblemente inferior, al descontarse las viviendas ya existentes (en gris) del potencial máximo previsto por el plan vigente. Este ajuste refuerza la coherencia de la estrategia adoptada, alineada con un escenario de crecimiento medio-bajo.

En este contexto, y de acuerdo con la prognosis de crecimiento medio-bajo identificada por el INE, puede afirmarse que el planeamiento urbanístico vigente ofrece una cobertura ampliamente suficiente para atender las necesidades residenciales previstas hasta el horizonte 2040, sin que se detecten déficits estructurales de suelo ni de capacidad residencial en dicho marco temporal. En este dimensionado se le aplica a la prognosis de crecimiento medio-bajo (2 viviendas cada 1.000 habitantes al año) un coeficiente de seguridad de 2,5.

Viviendas				
Año	Bajo (viv)	Medio-bajo (viv)	Medio-alto (viv)	Alto (viv)
	prognosis baja x 2,5	prognosis media-baja x 2,5	prognosis media-alta x 2,5	prognosis alta x 2,5
2028	290	1.161	2.321	3.482
2034	870	3.482	6.963	10.445
2040	1.451	5.803	11.605	17.408

Tabla 12 Prognosis y dimensionado del plan vigente

1.4 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

1.4.1 ZONAS CON USO PREDOMINANTE DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

Las zonas con uso predominante de actividad económica reflejadas en el planeamiento vigente en el municipio son las señaladas en la siguiente tabla, señalándose también el número de parcelas afectadas. Puede verse que existen ámbitos de ordenanza en los que, aunque el planeamiento está aprobado, no existen todavía edificaciones, por lo que no es posible el análisis en los mismos términos. Por otra parte, existen también actividades económicas en otras zonas como uso compatible, e igualmente se ubica este uso en algunos emplazamientos en suelo rústico. Estas cuestiones son abordadas en los capítulos específicos de esta memoria.

Uso global	Clave	Nº Parcelas con edificación
Industrial	AI - Área industrial de la ampliación de Seda Solubles	1
	I1 - Industria escarapate autovía	
	I1 - Industrial Grado 1	124
	I2 - Industria escarapate eje central	
	I2 - Industrial Grado 2	224
	I3 - Industria exenta grande	2
	I3 - Industrial Grado 3	
	I4 - Industria exenta media	
	I5 - Industria adosada	
	I6 - Industria nido	
	IA-S.10 - Ordenanza industria aislada del Sector 10	26
	IN-S.10 - Zona de industria nido del Sector 10	69
	IP-S.10 - Zona industrial pareada del Sector 10	37
Terciario	ES - Estación de Servicio	8
	T - Terciario	82
	T1 - Terciario hotelero	
	T2 - Terciario comercial oficinas	
	TP - Ordenanza de terciario privado (TP)	

Tabla 13 Zonas con uso predominante de actividad económica

El análisis de calidad de la edificación se basa en la fuente catastral, que tiene en cuenta no sólo las propias condiciones de la edificación, sino también su depreciación por el paso del tiempo. El análisis de la edad de la edificación, según la misma fuente, puede verse afectado por intervenciones de rehabilitación o reforma que hagan llevar, cuando se supera el 50% del valor de reposición, a la consideración del edificio como de nueva construcción a los efectos tributarios.

1.4.2 ZONAS CON USO PREDOMINANTE INDUSTRIAL

De acuerdo con los datos catastrales, en las zonas de uso global industrial se concentra una superficie construida de 816.157 m², con el siguiente reparto atendiendo a tipologías constructivas:

Tipología constructiva	Sup. construida (m ²)	% superficie construida
Almacenamiento	436.851	53,5%
Fabricación 1 planta	263.841	32,3%
Edificio mixto unido a industria	47.124	5,8%
Locales comerciales y talleres	19.136	2,3%
Garajes	13.116	1,6%
Fabricación varias plantas	5.713	0,7%
Resto de usos	30.376	3,8%
Total	816.157	100%

Tabla 14 Superficies construidas por tipologías constructivas en las zonas con uso predominante industrial. Elaboración propia según datos catastrales

El ámbito de la calle Andalucía, con más de medio millón de metros cuadrados construidos de usos industriales y de almacenamiento, y, más al Este, el antiguo S-10 (URPI 6, con Plan Parcial aprobado en 1994 y el último proyecto de actuación aprobado en 2005), con unos 200.000 m² de estos usos, configuran la mayor concentración de suelo para usos de actividades económicas de Palencia. En comparación el uso de oficinas reflejado en ambas zonas en el catastro es limitado, representando apenas 30.000 m² construidos en el entorno de la calle de Andalucía, y 16.000 m² en el sector 10.



Ilustración 21 En primer término, las áreas industriales de la calle Andalucía. En segundo término, el sector 10.

En esta zona el dato sobre calidad reflejado en el catastro para cada unidad constructiva (puede haber valores diferentes dentro de una misma parcela), que va de 1 (mejor) a 9 (peor), muestra los siguientes valores promedio.

Calificación	Calidad	Edad
IN-S.10 - Zona de industria nido del Sector 10	3,99	2009
IA-S.10 - Ordenanza industria aislada del Sector 10	4,14	2011
IP-S.10 - Zona industrial pareada del Sector 10	3,92	2009
T - Terciario (C. Andalucía)	5,39	1976
I1 - Industrial Grado 1 (C. Andalucía)	5,08	1982
I2 - Industrial Grado 2 (C. Andalucía)	4,52	1998

Tabla 15 Promedio de calidad de la edificación y de edad en las zonas de la calle Andalucía y el S-10

En el URPI-7 (Modificación del PGOU La Seda, aprobada definitivamente en 2003) no se ha llegado a materializar la urbanización ni la edificación, que tiene asignado un máximo de 12.850 m2.



Ilustración 22 Ámbito del PERI 4, en la Avenida de Cuba

En el ámbito del PERI 4- Poligonillo, el Plan Especial de Reforma Interior que el PGOU de 2008 incluía como planeamiento remitido no ha llegado a redactarse. Su objeto, el tratamiento pormenorizado de un asentamiento industrial deficitario y su integración con los desarrollos residenciales colindantes, no se ha cumplido. Las edificaciones datan en general de la década de 1970, y la urbanización presenta importantes carencias, como la limitada sección de la calle Rio Rubagón, en el límite oeste.

Lo mismo ha ocurrido en el ámbito de planeamiento remitido del PERI 8, en el que no se ha desarrollado el previsto Plan Especial de Reforma Interior. Se trata, además, de un ámbito muy constreñido entre dos ramales ferroviarios y con una difícil accesibilidad.

En los ámbitos de suelo urbanizable delimitado SUZ-1-AE y SUZ-2-E el PGOU de 2008 planteaba creaciones de suelo industrial que no han llegado a ejecutarse. En el ámbito SUZ-3-AE se ha desarrollado la actuación pública Cylog, que ocupa parcialmente los suelos a lo largo de la Carretera de Santander. La mayor parte del suelo se dedica a un estacionamiento de camiones, existiendo una nave logística en el Norte, con una superficie construida de 6.543 m². La ordenación detallada de este ámbito se recoge en el contrato de concesión de obra pública suscrito el 10 de agosto de 2006.



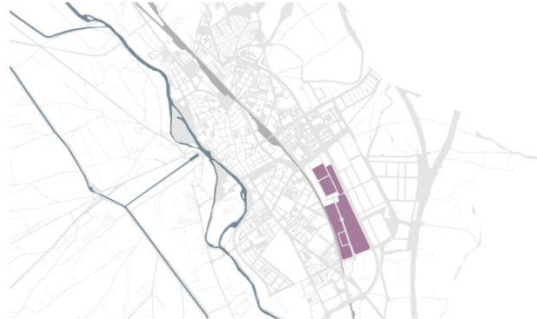
Ilustración 23 Ámbito del SUZ-3-AE

Más al sur, el ámbito del SUZ-4-AE no ha llegado a materializarse, aunque se ha completado el viario que forma su borde sureste. Lo mismo ha ocurrido con el SUZ-5-AE, y el SUZ-6-AE. El SUZ-8-AE planteaba un crecimiento en suelo urbanizable al Este de la autovía A-67, que tampoco ha llegado a materializarse, al igual que en el SUZ-9-AE, al sur de aquel. Tampoco se ha desarrollado el SUZ-10-AE, que se encuentra en parte en zona inundable al noroeste de la dársena del Canal de Castilla.

En el grado 3 de la ordenanza industrial se incluyen dos situaciones claramente específicas. Por un lado, las instalaciones de Seda Outspan al sur de la Dársena del

Canal de Castilla, cuya ampliación en el mencionado SUZ-10-AE no se ha desarrollado, pero cuya actividad continúa, y por otro lado, la Fábrica de Armas, gran recinto de siete hectáreas en el que se ubican varios edificios y espacios sin edificación.

I1_Industrial Grado 1



01. Superficie de parcelas (mínimo permitido en planeamiento (m2)= 500)



02. Ocupación (máximo permitido en planeamiento (%)= Fijado en documentación gráfica)



03. Edificabilidad (máximo permitido en planeamiento= Fijado en documentación gráfica)



Ilustración 24 Ordenanza industrial grado 1. Condiciones actuales en su ámbito de aplicación

I2_Industrial Grado 2



01. Superficie de parcelas (mínimo permitido en planeamiento (m2)= 500)



02. Ocupación (máximo permitido en planeamiento (%)= 60)

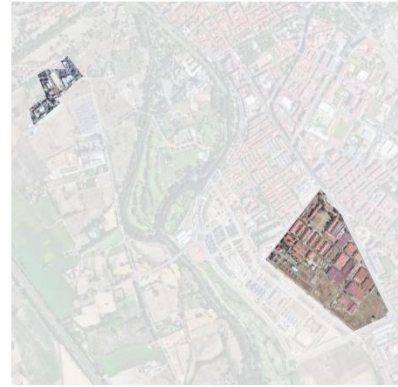
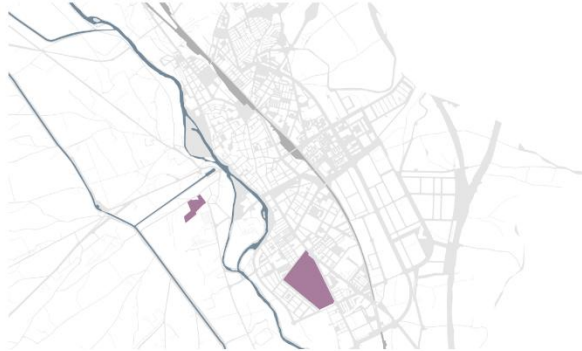


03. Edificabilidad (máximo permitido en planeamiento= 0,7)



Ilustración 25 Ordenanza industrial grado 2. Condiciones actuales en su ámbito de aplicación

I3_Industrial Grado 3



01. Superficie de parcelas (mínimo permitido en planeamiento (m2)= Se adopta la existente)



02. Ocupación (máximo permitido en planeamiento (%)= Se adopta la existente)



03. Edificabilidad (máximo permitido en planeamiento= Se adopta la existente)

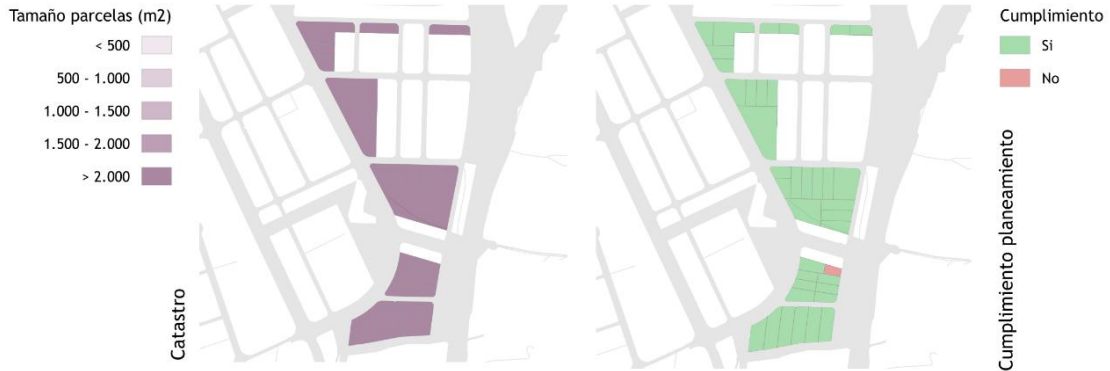


Ilustración 26 Ordenanza industrial grado 3. Condiciones actuales en su ámbito de aplicación

IA-S.10_Ordenanza industria aislada del Sector 10



01. Superficie de parcelas (mínimo permitido en planeamiento (m2)= 2500)



02. Ocupación (máximo permitido en planeamiento (%)= 70)



03. Edificabilidad (máximo permitido en planeamiento= 0,7)



Ilustración 27 Ordenanza industrial aislada Sector 10. Condiciones actuales en el ámbito de aplicación

IN-S.10_Zona de industria nido del Sector 10



01. Superficie de parcelas (mínimo permitido en planeamiento (m2)= 500)



02. Ocupación (máximo permitido en planeamiento (%)= 80)



03. Edificabilidad (máximo permitido en planeamiento= 0,9)



Ilustración 28 Ordenanza de industria nido del sector 10. Condiciones actuales en el ámbito de aplicación

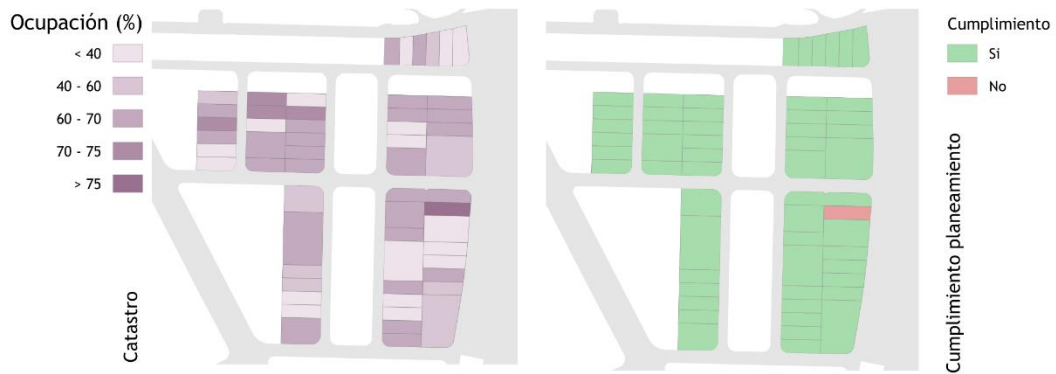
IP-S.10_Zona industrial pareada del Sector 10



01. Superficie de parcelas (mínimo permitido en planeamiento (m2)= 1300)



02. Ocupación (máximo permitido en planeamiento (%)= 75)



03. Edificabilidad (máximo permitido en planeamiento= 0,8)

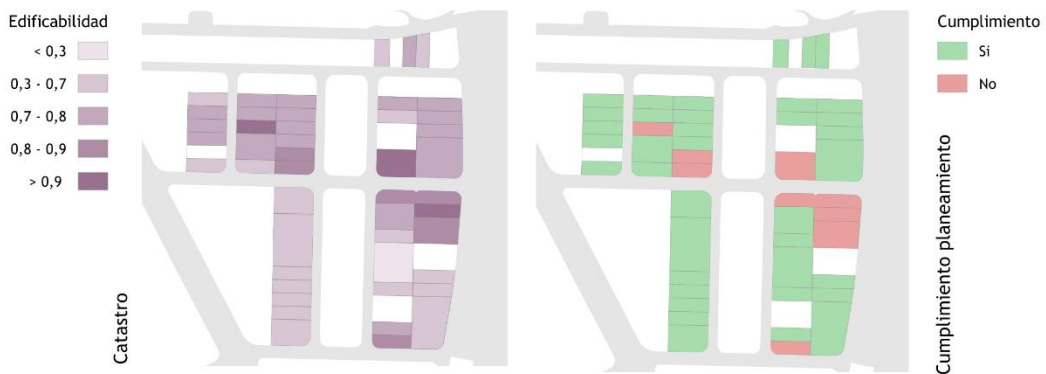


Ilustración 29 Ordenanza de industria pareada del sector 10. Condiciones actuales en el ámbito de aplicación

1.4.3 ZONAS CON USO PREDOMINANTE TERCIARIO

En las zonas con uso terciario se concentra el 1% de la superficie construida total reflejada en la fuente para el municipio. Se localiza en estas zonas el 4% de la superficie construida industrial/ productiva y el 1,2% de la de uso administrativo de oficinas. Como muestra la siguiente tabla, las edificaciones que el Catastro incluye en la tipología de almacenamiento son el uso más numeroso, seguido de la fabricación en 1 planta, y de los hipermercados y supermercados (Mercadona, Familia, DIA, Lidl, Aldi). Se identifican dos hoteles, en la calle Antonio Machado y en la Avenida Juan Ponce de León.

Tipología constructiva	Sup. construida (m2)	% superficie construida
Almacenamiento	44.176	40,2%
Fabricación 1 planta	11.616	10,6%
Hipermercados y supermercados	10.593	9,6%
Hoteles, hostales, bungalows	9.213	8,4%
Fabricación varias plantas	7.269	6,6%
Aparcamientos	5.775	5,3%
Resto de usos	21.322	19,3%
Total	109.694	100%

Tabla 16 Superficies construidas por tipologías constructivas en las zonas con uso predominante industrial. Elaboración propia según datos catastrales

En cuanto a la calidad y edad de las edificaciones de acuerdo con la fuente catastral, la más alta se da en los hoteles, hostales y bungalows.

Tipología constructiva	Calidad	Edad
Almacenamiento	6	1976
Fabricación 1 planta	6	1972
Hipermercados y supermercados	5	2003
Hoteles, hostales, bungalows	3	1975
Fabricación varias plantas	5	1965
Aparcamientos	5	1962

Tabla 17 Promedio de calidad de la edificación y de edad por tipologías constructivas en las zonas de uso predominante terciario

En estas zonas se incluyen, con edificaciones existentes, 8 parcelas correspondientes a estaciones de servicio y 82 con la ordenanza de terciario.

En cuanto a la calificación para estaciones de servicio, las 8 parcelas correspondientes se agrupan en cinco zonas, con dos a corta distancia sobre la Avenida de Madrid y otras dos a reducida distancia, aunque no en la misma calle, en las Avenidas de Cuba y de los Campos Góticos. El quinto emplazamiento, en la Avenida de Asturias, es el único que presenta parcelas vacantes. El tamaño de esta parcelas está en el entorno de los 1.000 m², salvo en el quinto emplazamiento, que abarca poco más de una hectárea.

T_Terciario



01. Superficie de parcelas (mínimo permitido en planeamiento (m2)= 2000)



02. Ocupación (máximo permitido en planeamiento (%)= 40)



03. Edificabilidad (máximo permitido en planeamiento= 1,5)



Ilustración 30 Ordenanza T de usos terciarios. Condiciones actuales de los ámbitos

El ámbito de la ordenanza T- terciario abarca diversas situaciones. La de mayor extensión superficial es parte del ámbito de uso dominante residencial comprendido entre la calle de Andalucía, la Avenida de Cataluña, el ferrocarril y la calle Gipuzcoa.

El SUZ-7-AE es una propuesta de planeamiento remitido para una actuación al Este de la A-65 de uso predominante terciario con una edificabilidad de 254.000 m².

1.5 PROPIEDAD VERTICAL VS HORIZONTAL

El análisis del régimen de propiedad del parque edificado del municipio de Palencia, a partir de la información procedente del registro de Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE), permite diferenciar con claridad entre propiedad vertical –edificios bajo titularidad única– y propiedad horizontal, correspondiente a edificios organizados en régimen de comunidades de propietarios. Esta distinción resulta especialmente relevante desde el punto de vista urbanístico, ya que condiciona de forma directa la gestión, el mantenimiento y la capacidad de intervención sobre el parque edificado existente.

Los datos analizados evidencian un claro predominio de la propiedad horizontal en el municipio. Un total de 10.818 referencias catastrales corresponden a comunidades de propietarios, frente a 4.387 con propietario único, 1.523 inmuebles con varios propietarios y 192 adscritos a otros regímenes de tenencia. Esta estructura refleja un parque edificado mayoritariamente compuesto por edificación colectiva, coherente con la evolución histórica y morfológica de Palencia, especialmente en los tejidos consolidados del siglo XX y en las áreas de mayor densidad residencial.

La elevada presencia de la propiedad horizontal tiene implicaciones directas en los procesos de conservación y rehabilitación, ya que las actuaciones sobre los elementos comunes de los edificios requieren acuerdos colectivos, capacidad de gestión compartida y, en muchos casos, mecanismos de apoyo técnico y financiero. Esta circunstancia resulta especialmente relevante en edificios de mayor antigüedad o con deficiencias detectadas por las ITE, donde la complejidad en la toma de decisiones puede ralentizar o dificultar la ejecución de intervenciones necesarias.

Por su parte, la propiedad vertical, asociada principalmente a edificios con propietario único, se vincula de forma más habitual a tipologías unifamiliares, a edificaciones exentas o a determinados inmuebles de uso específico. En estos casos, la capacidad de actuación suele ser más directa, al depender de un único titular, si bien estos edificios pueden presentar igualmente problemáticas relacionadas con la antigüedad, la obsolescencia funcional o la falta de adaptación a las exigencias actuales en materia de accesibilidad y habitabilidad.

La coexistencia de ambos regímenes de propiedad pone de manifiesto la necesidad de que el PGOU y las políticas urbanísticas asociadas incorporen estrategias diferenciadas de intervención, especialmente en materia de rehabilitación y regeneración urbana. En el caso de la propiedad horizontal, cobra especial importancia el impulso de programas de apoyo a las comunidades de propietarios, mientras que en la propiedad vertical pueden resultar más eficaces instrumentos de actuación individualizada.

1.6 CONCLUSIONES

- Respecto a la estructura de la propiedad del suelo

Suelo rústico

En conjunto, la estructura parcelaria rústica del término municipal evidencia un marcado predominio del minifundio, con una abrumadora mayoría de parcelas de pequeña superficie (menos de 3 ha), que concentran casi nueve de cada diez fincas y presentan una dimensión media reducida. Esta configuración parcelaria condiciona el funcionamiento de las explotaciones, la eficiencia de los usos agrarios y forestales y la gestión territorial del suelo rústico.

Suelo urbano

Será necesario estudiar el parcelario de los tejidos residenciales con el fin de verificar la adecuación de la normativa vigente. Se propone en la segunda fase de este trabajo delimitar las condiciones de edificación en función del estudio en detalle del parcelario existente.

En conjunto, la estructura parcelaria urbana del municipio muestra un claro predominio de parcelas de pequeña dimensión, coherente con la consolidación histórica de tejidos compactos y con la presencia de un grano parcelario fino en amplias áreas residenciales.

- Respecto al patrimonio público del suelo

En conjunto, el análisis de la propiedad pública del suelo en Palencia evidencia una estructura altamente concentrada en torno al Ayuntamiento, que reúne más del 80% del patrimonio público y posee, de forma destacada, una parte significativa del suelo no urbanizable, lo que le otorga una posición determinante en la gestión territorial y en la disponibilidad de reservas para usos públicos. A considerable distancia se sitúan otros titulares relevantes, como la Entidad Pública Empresarial de Suelo y la Diputación, con un 6,9% y un 5,9% respectivamente, mientras que el resto de administraciones y organismos estatales y autonómicos mantienen una presencia más

fragmentada y asociada principalmente a funciones específicas (infraestructuras, seguridad, hacienda, salud, cultura o servicios postales

- Respecto a las condiciones de la edificación en las zonas residenciales

El análisis integrado de las alturas edificatorias, la estructura de los hogares y de las viviendas, el estado de la edificación, las disconformidades volumétricas, la antigüedad del parque construido y la presencia de solares vacantes en suelo urbano permite configurar una lectura completa y coherente de la realidad edificatoria y residencial del municipio de Palencia. En conjunto, se constata un modelo urbano consolidado, caracterizado por alturas mayoritariamente moderadas, coherentes en gran medida con las determinaciones del planeamiento vigente, y por un parque residencial ampliamente ocupado como vivienda principal, con un peso limitado de la vivienda secundaria. La estructura demográfica y de hogares muestra un claro gradiente intraurbano, con mayor presencia de hogares pequeños y unipersonales en los tejidos centrales y más envejecidos, frente a tamaños medios más elevados en los barrios periféricos y de crecimiento más reciente.

Desde el punto de vista edificatorio, el análisis de las Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE) evidencia un parque mayoritariamente funcional, pero con una bolsa significativa de edificios que presentan deficiencias, concentradas especialmente en tipologías residenciales colectivas, edificaciones compactas y ámbitos urbanos de mayor antigüedad. La elevada proporción de edificios sin ascensor y la existencia de déficits puntuales en accesibilidad y servicios básicos refuerzan la necesidad de priorizar políticas de rehabilitación, mejora de la accesibilidad y regeneración urbana, especialmente en los tejidos consolidados del siglo XX y en los ámbitos históricos.

La lectura conjunta de las disconformidades volumétricas pone de manifiesto que, si bien existen situaciones de superación o infrautilización de las alturas permitidas, estas se concentran de forma localizada y responden en muchos casos a diferencias metodológicas entre fuentes o a potenciales edificatorios residuales. Finalmente, la identificación de un número relevante de solares vacantes en suelo urbano consolidado, con capacidad para albergar un volumen significativo de viviendas mediante licencia directa, refuerza la oportunidad de orientar el futuro desarrollo urbano hacia la compleción y optimización del tejido existente, frente a nuevos crecimientos extensivos.

- Respecto al ritmo de construcción y proyección del plan

Palencia se caracteriza como una ciudad con un parque residencial consolidado, de crecimiento contenido y con capacidad ampliamente suficiente para absorber las necesidades habitacionales previstas hasta el horizonte 2040. Desde el punto de vista demográfico y residencial, la metodología adoptada –basada en la actualización de las proporciones del INE sobre datos municipales recientes– fija como hipótesis de trabajo una ocupación media de 2,19 habitantes por vivienda y una superficie media

de referencia de 120 m² de techo por vivienda, parámetros que resultan consistentes con las tendencias de reducción del tamaño de los hogares y con la realidad edificatoria observada.

El ritmo de construcción posterior a la crisis de 2008 evidencia una actividad inmobiliaria moderada, muy alejada de escenarios expansivos, y alineada con un escenario de crecimiento medio-bajo, sin tensiones estructurales de acceso al suelo ni déficits de capacidad residencial. Asimismo, los valores de referencia catastrales sitúan a Palencia entre las ciudades más asequibles del contexto estatal, lo que sugiere que los retos residenciales no se derivan tanto del precio de la vivienda como de factores estructurales –demográficos, tipológicos o de adecuación del parque existente—. En este marco, el planeamiento vigente ofrece una base sólida y sobredimensionada para la demanda previsible, reforzando la conveniencia de orientar la estrategia urbanística hacia la optimización del suelo ya clasificado, la rehabilitación, la mejora de la calidad urbana y la adaptación del parque residencial existente, más que hacia nuevos procesos de expansión.

- Respecto a las condiciones de la edificación en las zonas de actividad económica

En el caso de las zonas de actividad económica se detecta que el parque edificado existente muestra en general una edad promedio relativamente elevada, y niveles de calidad, en general, relativamente bajos. Las zonas de urbanización más reciente presentan valores mejores, pero persisten problemas de calidad de la urbanización en ámbitos como el PERI 4- Poligonillo, no ejecutado. El ámbito de la Fábrica de Armas presenta la situación más singular, con una localización que con el paso del tiempo ha quedado englobada en la ciudad.

- Respecto a la propiedad vertical vs horizontal

La lectura del régimen de propiedad del parque edificado de Palencia evidencia un predominio claro de la propiedad horizontal, coherente con el peso de la edificación colectiva y de los tejidos urbanos consolidados del municipio.