

La regulación del suelo en España y su impacto en la competitividad empresarial

Una propuesta de reforma

Institut Ostrom Catalunya

Enero del 2021

- 1 **Introducción**
- 2 Contexto jurídico
- 3 Suelo y competitividad
- 4 Barreras regulatorias y competencia
- 5 Un enfoque policéntrico al urbanismo
- 6 Conclusiones y recomendaciones

- El suelo es un factor productivo fundamental
- Activo financiero importante para hogares, empresas y AAPP
- Incide en decisiones de consumo, ahorro o laborales
- Decisiones regulatorias tienen un fuerte impacto en el suelo

- 1 Introducción
- 2 Contexto jurídico
- 3 Suelo y competitividad
- 4 Barreras regulatorias y competencia
- 5 Un enfoque policéntrico al urbanismo
- 6 Conclusiones y recomendaciones

Urbanismo

Función pública que alcanza la ordenación, la transformación, la conservación y el uso del suelo, su urbanización y edificación, y la regulación del uso, de la conservación y de la rehabilitación de las obras, los edificios y las instalaciones (Decreto Legislativo 1/2010).

- Competencias en ordenación del territorio, urbanismo y vivienda
 - 1 Comunidades autónomas (art. 148.1.3 CE)
 - 2 Corporaciones Locales (Ley 7/1985)
- Fuentes normativas
 - 1 Leyes (Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana)
 - 2 Instrumentos de planeamiento (POUMs, PGOUs, etc.)
 - 3 Ordenanzas municipales (regulación de la edificación)

- 1 Introducción
- 2 Contexto jurídico
- 3 Suelo y competitividad**
- 4 Barreras regulatorias y competencia
- 5 Un enfoque policéntrico al urbanismo
- 6 Conclusiones y recomendaciones

- Urbanismo \Rightarrow impacto relevante en la competitividad empresarial
- Complejidad en proyectos extensivos en terreno (activ. industriales)
- Problemáticas
 - ① Barrera de entrada que impide o dificulta implantación de negocios
 - Distancias mínimas, *numerus clausus*, etc.
 - ② Plazos administrativos excesivos o trámites altamente complejos
 - Cambio de uso del suelo, modificar planeamiento general, etc.
- Datos \Rightarrow inexistencia de datos agregados sobre licencias concedidas y denegadas, plazos medios de respuesta, etc. (947 trámites)
- Competencia interterritorial (Aragón respecto a Cataluña, *inversión de interés autonómico*)
- Cataluña \Rightarrow posición 16 *Doing Business* (118 días de trámites).

- 1 Introducción
- 2 Contexto jurídico
- 3 Suelo y competitividad
- 4 Barreras regulatorias y competencia**
- 5 Un enfoque policéntrico al urbanismo
- 6 Conclusiones y recomendaciones

- Instrumento de planificación económica
 - Impacto negativo en la competencia si hay restricciones excesivas
 - Distorsión competitiva creciente con el grados de especificidad y detalle
- Directiva de Servicios (2006/123/CE). Libertad de establecimiento.
 - Normas urbanísticas están excluidas pero...
 - La valoración de si se trata o no de reg. urbanística debe hacerse por la naturaleza de la regulación (no el instrumento).
- Restricciones a formatos comerciales (análisis CNC, ACCO, etc.)
- Delimitación administrativa y elasticidad de la oferta del suelo
 - Más poder de mercado para propietarios con suelo urbanizable
 - Procesos de captura de rentas de escasez por efecto clasificación
- Impacto negativo en la productividad (tamaño de establecimientos)
 - Restricción de la oferta. Menor variedad, cantidad y calidad. Mayores precios.
- Barreras de entrada (ej. PEUAT)

- 1 Introducción
- 2 Contexto jurídico
- 3 Suelo y competitividad
- 4 Barreras regulatorias y competencia
- 5 Un enfoque policéntrico al urbanismo**
- 6 Conclusiones y recomendaciones

- Planificación urbana descendente
- Elinor Ostrom ⇒ gestión ascendente (aproximación *bottom-up*)
 - Gestión de recursos de uso común (gobernanza)
 - Interacción reiterada. Cooperar y castigar mal comportamiento (teoría de juegos)
- Participación en los beneficios del desarrollo económico a cambio de nuevos usos del suelo (principio de subsidiariedad)
- Escala más local para reducir efectos indirectos negativos sobre población residente
- Posible indemnización por desarrollo de nuevas viviendas e industrias.
 - Pérdida de servicios, pérdida de valor de la propiedad o congestión

- 1 Introducción
- 2 Contexto jurídico
- 3 Suelo y competitividad
- 4 Barreras regulatorias y competencia
- 5 Un enfoque policéntrico al urbanismo
- 6 Conclusiones y recomendaciones

- 1 Simplificación de los plazos de modificación de los planes urbanísticos
- 2 Revisión del escenario de ventanilla única o ponencias de evaluación de proyectos
- 3 Reducir el grado de detalle del planeamiento urbanístico general
- 4 Importancia de la disponibilidad de datos agregados para evaluar la actuación administrativa
- 5 Introducir la variable de competencia en la regulación urbanística
- 6 Introducir normativas que permitan decisiones del uso del suelo de abajo hacia arriba