

Reinventar las normas del desarrollo

Por Jonathan Barnett y Brian W. Blaesser

Todas las comunidades de cierto territorio pueden revisar las normas de zonificación y subdivisión, y deberían hacerlo. Esta es una jugada que reforzará la sustentabilidad y la resistencia, aumentará la capacidad de pago y mejorará la calidad de vida, dicen los autores de un nuevo libro publicado en octubre de 2017 por el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo.

En “Reinventar las normas del desarrollo”, dos expertos conocidos (el diseñador urbano Jonathan Barnett y el abogado de bienes raíces Brian W. Blaesser) debaten ajustes importantes en las normativas de uso del suelo que respetan los esquemas legales existentes y los derechos de propiedad; con ellos, las políticas de los cambios necesarios se hacen mucho más manejables. Algunas de sus recomendaciones son integrar el desarrollo con los ecosistemas naturales y usar las normas para gestionar el cambio climático, asunto de particular urgencia para las comunidades que se enfrentan a incendios arrasadores, inundaciones y un clima volátil, que se convertirán en problemas aun más graves a medida que avance el calentamiento global.

“Esta es, más que nada, una guía práctica para transformar las normas de desarrollo y lidiar con algunos de los desafíos más apremiantes a los que se deben enfrentar las comunidades de hoy”, dijo Armando Carbonell, miembro sénior y presidente del Departamento de planificación y forma urbana del Instituto Lincoln. El trabajo explica con detalles “una serie sólida de medidas

que se pueden implementar, en principio, a nivel local”.

Las normas de desarrollo determinan la forma urbana de nuestras ciudades, suburbios y pueblos, tienen grandes consecuencias en el ambiente natural. Influyen en cómo, cuándo y dónde ocurre el desarrollo de bienes raíces. Ellas pueden ayudar a resolver problemas urgentes medioambientales y de uso del suelo. Pero las normas actuales poseen deficiencias estructurales y ambigüedades que se deben corregir para lograr objetivos públicos en el uso del suelo y el desarrollo en equilibrio con las realidades del mercado.

Al modificar los mapas oficiales de zonificación para que estos incorporen topografía, arroyos, terrenos anegables y otras características naturales, y precisar la ubicación de edificios existentes, se facilitará la tarea de desarrollar de forma sostenible y adaptarse a los efectos del cambio climático, arguyen los autores. Hoy se podrían construir barrios en los que se pudiera caminar, con varios tipos de viviendas y centros de comercios compactos de uso mixto, si se modificaran las normas que se interponen en el camino.

Si bien algunos abogan por deshacerse de la zonificación anticuada y comenzar de cero, Barnett y Blaesser

Barnett y Blaesser exponen estrategias para mejorar normativas existentes y promover un mejor uso del suelo sin alterar los esquemas básicos de gobierno y los mercados de bienes raíces de las ciudades, pueblos y suburbios.



Octubre de 2017 / Tapa blanda / \$ 35,00 / 213 páginas / ISBN: 978-1-55844-372-3

Para encargarlo, visite www.lincolnst.edu/publications/books/reinventing-development-regulations.

exponen estrategias para mejorar normativas existentes y promover un mejor uso del suelo sin alterar los esquemas básicos de gobierno y los mercados de bienes raíces de las ciudades, pueblos y suburbios. Las normativas correctas pueden ayudar a ciudades, pueblos y suburbios a preservar el ambiente natural, crear lugares cívicos deseables, conservar edificios históricos, reducir la desigualdad de viviendas, aliviar las presiones de la expansión urbana descontrolada y lidiar con las inundaciones, la erosión y

los incendios arrasadores, sin infringir los derechos fundamentales de propiedad.

- **Relacionar el desarrollo con el ambiente natural.** Las normativas vigentes reconocen el territorio como un producto básico, pero no como un ecosistema vivo. Los autores muestran cómo incorporar la información medioambiental moderna a un marco normativo que, hasta ahora, la ha ignorado en gran parte.
- **Gestionar el cambio climático a nivel local.** Las consecuencias del cambio climático, en particular las inundaciones y los incendios arrasadores, afectan cada vez más el desarrollo y el uso del suelo. Si bien el problema es mundial, los gobiernos tienen un papel importante para mitigar el cambio climático y adaptarse a él mediante cambios en el modo en que las normativas de desarrollo se redactan e implementan.
- **Mezclar el uso del suelo y el tipo de viviendas para alentar que la gente camine.** Caminar es el medio de transporte más eficiente para distancias de medio kilómetro, y es muy competitivo con los autobuses e incluso los taxis, cuando se tiene que hacer hasta un kilómetro. Además, es importante para mantenerse saludable. La normativa vigente dificulta el desarrollo de barrios y centros de comercios en los que se pueda caminar.
- **Conservar emblemas y distritos históricos.** Gran parte del éxito de la conservación histórica se ha logrado en contraposición a la zonificación y otras normas diseñadas para facilitar los desarrollos nuevos. Hay formas de armonizar los edificios y distritos designados como históricos con normas en las que el desarrollo

permitido crea un incentivo para demoler una estructura histórica.

- **Crear viviendas más asequibles y promover la justicia medioambiental.** Las normas de zonificación y subdivisión se han utilizado como medio para excluir a las personas con bajos ingresos de algunas comunidades, y la ubicación de la industria y la infraestructura ha tenido un efecto negativo desproporcionado sobre las comunidades de bajos ingresos. El libro habla sobre cómo atenuar estas ambigüedades en el sistema normativo actual.
- **Establecer principios y estándares de diseño para espacios y edificios públicos.** Las normas de zonificación y subdivisión se han escrito para evitar los peores desarrollos, no para alentar a los mejores. Las normativas se pueden utilizar para fomentar un mejor diseño de los lugares que son más importantes para el público.
- **Implementar normas y, al mismo tiempo, proteger los intereses de la propiedad privada.** Al formular e implementar normativas, todos los ajustes se deben informar mediante la comprensión de los principios legales fundamentales que son esenciales para proteger los intereses de la propiedad privada; también cuando el gobierno decide sobre proyectos de desarrollo propuestos.

“Reinventar las normas del desarrollo” se lanzó en el 18.º Big City Planning Directors Institute anual, en Cambridge, Massachusetts. La reunión de directores de planificación de ciudades de los EE.UU. y todo el mundo, muchos de los cuales dicen que sus ciudades están ajustando la zonificación, es una sociedad del Instituto Lincoln, la Asociación Americana de Planificación y la Escuela Superior de Diseño de la Universidad de Harvard. □

ACERCA DE LOS AUTORES

Jonathan Barnett trabajó como director del programa superior de diseño urbano en la Universidad de Pensilvania y, antes, en el City College of New York, y como colaborador docente, crítico y orador en muchas otras universidades. También trabajó en la administración de la reforma con el alcalde de la ciudad de Nueva York, John Lindsay, y documentó las innovaciones de la ciudad en el libro *“Urban design as public policy”* (“Diseño urbano como política pública”, McGraw-Hill: 1974). Además, es autor del libro *“City design: modernist, traditional, green, and systems perspectives”* (“Diseño de ciudades: perspectivas modernistas, tradicionales, verdes y de sistemas”, Routledge, 2.º edición 2016), exploración de la historia y la práctica del diseño de ciudades, y coautor de *“Ecodesign for cities and suburbs”* (“Ecodiseño para ciudades y suburbios”, Island Press: 2015), entre otras obras.

Brian Blaesser es socio en la firma de abogados Robinson & Cole LLP y encabeza el Grupo de uso del suelo y desarrollo de bienes raíces en la oficina de Boston de la empresa. Es coautor de los libros *“Federal land use law & litigation”* (“Leyes y litigación sobre uso federal del suelo”, Thomson-Reuters: 2017) y *“Discretionary land use controls: evading invitations to abuse of discretion”* (“Controles irrestrictos en el uso del suelo: evitar invitaciones para abusar de la discreción”, Thomson-Reuters: 2017), y coeditor de *“Redevelopment: planning, law, and project implementation”* (“Renovación: planificación, leyes e implementación de proyectos”, ABA Publishing: 2008) y *“Land use and the Constitution: principles for planning practice”* (“Uso del suelo y la Constitución: principio para una práctica de planificación”, Planners Press: 1989)