



Se aproxima un fuerte impacto para la zonificación

EN OCASIONES, SE CONSIDERA QUE LA ZONIFICACIÓN es un elemento atemporal de las políticas de suelo y la planificación. Y lo es. La zonificación se originó en Asia hace más de tres milenios. En aquella época, se usaba para designar los usos del suelo más allá de las murallas de las ciudades o para separar a las personas por castas. La práctica se adoptó más recientemente en los Estados Unidos con fines similares. En el s. XXI, es uno de los mayores impedimentos para la sostenibilidad de las ciudades estadounidenses.

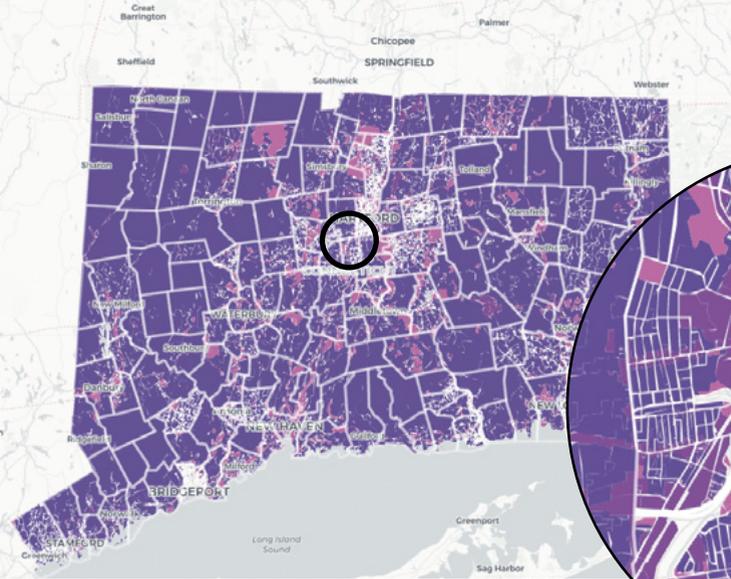
Hace varios años que expreso mi opinión sobre el control hiperlocal del suelo. Hace una década, en un panel con Nic Retsinas, entonces director del Joint Center for Housing Studies de Harvard, opiné que el gobierno local y los controles del uso del suelo eran “dinosaurios” que hacían casi imposible coordinar la planificación del transporte regional y los esfuerzos en materia de vivienda asequible. Nic nos recordó a mí y a los asistentes que había fuerzas políticas y económicas poderosas que se interponían con firmeza en el camino hacia la reforma de las políticas de suelo. También señaló que los dinosaurios vivieron millones de años antes de extinguirse, y que se extinguieron debido a la colisión de un asteroide con la Tierra, no a causa de la selección natural.

Pero ahora, el mundo de las políticas de suelo presenta algo casi tan raro como un asteroide

que cambiará el planeta: el acuerdo bipartidista. Numerosos estados azules, rojos y púrpuras aprobaron leyes para impedir la zonificación local y así avanzar en objetivos políticos esenciales, o están contemplando la posibilidad de hacerlo. ¿Por qué se dio este cambio repentino? Porque muchos gestores de políticas ahora entienden que la crisis nacional de la vivienda asequible no puede abordarse sin cambios estructurales en las reglas. Otros gestores de políticas saben que no podemos abordar una de las manifestaciones más negativas de la zonificación (la segregación espacial por raza y clase) sin una acción afirmativa agresiva.

Si bien hay un acuerdo bipartidista sobre la necesidad de una reforma, las motivaciones de los gestores de políticas son muy diferentes. Los partidarios de la derecha argumentan que la crisis de la vivienda es producto del exceso de regulaciones que ahogan la producción de viviendas. Estos críticos creen que la reforma de la zonificación desatará fuerzas del mercado que harán frente a la crisis de la vivienda y acelerarán la producción de unidades nuevas. Los partidarios de la izquierda argumentan que no podemos construir viviendas asequibles en los lugares que más lo necesitan, debido a las políticas de suelo que excluyeron a las personas por motivos de raza e ingresos durante generaciones, como el

La zonificación se originó en Asia hace más de tres milenios. En aquella época, se usaba para designar los usos del suelo más allá de las murallas de las ciudades o para separar a las personas por castas. La práctica se adoptó más recientemente en los Estados Unidos con fines similares. En el s. XXI, es uno de los mayores impedimentos para la sostenibilidad de las ciudades estadounidenses.



Un equipo de investigadores de la Universidad Cornell documentó con mucho esfuerzo las prácticas de zonificación en 180 jurisdicciones en Connecticut con 2.622 distritos de zonificación. Ahora, el equipo emprendió un esfuerzo para crear un mapa de colaboración abierta de las prácticas de zonificación del país. Crédito: Mapa de zonificación nacional.

Tipo de distrito de zonificación

- Principalmente residencial
- Combinado con residencial
- Zona no residencial

tamaño mínimo de las parcelas y la prohibición de las viviendas multifamiliares. Según ellos, la reforma de la zonificación posibilitará la construcción de viviendas asequibles en lugares que presentan “grandes oportunidades”, con buenas escuelas y trabajos decentes.

El poder del Estado para impedir la zonificación local no es nuevo. En 1969, Massachusetts aprobó el Capítulo 40B, una medida que le permite al Estado anular la zonificación local y aprobar desarrollos multifamiliares de ingresos mixtos en jurisdicciones con pocas viviendas asequibles. Aunque contribuyó a fomentar el desarrollo de viviendas asequibles en algunos suburbios adinerados, no supuso un cambio significativo y pocos estados se plantearon seguir su ejemplo, hasta hace muy poco.

Ahora, unos diez estados están dispuestos a impedir la zonificación local a fin de permitir el desarrollo de múltiples unidades de vivienda en lotes que actualmente están zonificados para casas unifamiliares. Por ejemplo, en Connecticut, Nebraska, Utah, Oregón, Maryland, California y Washington, se permite añadir unidades accesorias (ADU, por su sigla en inglés) a los lotes unifamiliares; en Virginia, Utah, Nebraska, Washington y Maryland, se permite la construcción de “viviendas intermedias”, es decir, casas adosadas para entre dos y cuatro familias, en lotes destinados a viviendas unifamiliares; y en Oregón, California, Virginia, Maine y Washington, se impide por completo que los gobiernos locales prohíban la construcción de viviendas multifamiliares en parcelas

unifamiliares. Recientemente, Massachusetts y California también ordenaron la recalificación en comunidades con mayor acceso a servicios de transporte. Está claro que el control local sobre el uso del suelo ya no es algo sacrosanto.

Si bien la zonificación es una práctica milenaria, tiene menos de un siglo en la mayor parte de los Estados Unidos. Los estados comenzaron a otorgarles a los municipios el poder de definir el uso del suelo en la década de 1920, en función de la Ley de Habilitación de Zonificación Estatal Estándar dictada por el Departamento de Comercio en 1923. Pero los estados también pueden dar marcha atrás una vez que otorgan derechos. A veces, resulta necesario que los niveles más altos de gobierno pasen por alto las decisiones de los niveles más bajos, a fin de fomentar el bienestar general o abordar cuestiones externas negativas que son producto de acciones no coordinadas de estos niveles más bajos de gobierno. Muchas veces, los esfuerzos estatales para desestimar a los gobiernos locales no son bienintencionados; por ejemplo, cuando los gestores de políticas estatales restringen los impuestos a la propiedad inmobiliaria para congraciarse con los votantes. En el caso de la zonificación, la necesidad de que el estado actúe está claramente justificada.

Deberíamos celebrar el hecho de que estamos yendo en la dirección correcta y que se está generando la voluntad política para abordar un desafío que, hasta hace poco, se consideraba imposible. Pero aún nos queda mucho por aprender

sobre la zonificación. Cada estado, y en muchos casos cada jurisdicción dentro de él, desarrolló sus propias convenciones de zonificación, lo que hace que sea muy difícil comparar las prácticas. También hace que sea casi imposible comprender las implicaciones de las decisiones de zonificación sobre el valor del suelo y los patrones de desarrollo, o cómo la reforma de la zonificación podría abordar desafíos grandes, como la crisis de la vivienda, la desigualdad espacial o la expansión urbana descontrolada. Esto también está cambiando.

El año pasado, un pequeño equipo de visionarios en la Universidad Cornell, liderados por la profesora Sara Bronin, crearon un mapa de zonificación para el estado de Connecticut. Mediante hojas de cálculo, mapas y sistemas de información geográfica, el equipo documentó de manera increíblemente detallada las prácticas de zonificación de 180 jurisdicciones con 2.622 distritos de zonificación. Asombrosamente, esto requirió la revisión de más de 30.000 páginas de texto en las que se describían las prácticas de zonificación de un solo estado.

Esta tarea hercúlea aparentemente no fue un desafío lo suficientemente grande para este intrépido grupo de investigadores. Recientemente, el equipo de Cornell emprendió un esfuerzo para crear un Mapa de zonificación nacional. Ahora, con una metodología probada en el campo tras

la creación del Mapa de zonificación de Connecticut, se propusieron recopilar, con ayuda del público, datos de zonificación del resto de país mediante los mismos métodos. Hasta ahora, participan equipos autoorganizados de 12 estados. Cuando logren crear el mapa nacional (y el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo hará todo lo posible para que esto suceda), comenzará una nueva era para los académicos de políticas de suelo. Los debates sobre los costos, los beneficios y las consecuencias de la reforma de la zonificación tendrán sustento en datos reales.

La reforma de la zonificación por sí sola no es suficiente para resolver la crisis nacional de la vivienda, pero es necesaria. Es importante que contemos con más información sobre las prácticas de zonificación actuales y los posibles beneficios de las prácticas de zonificación mejoradas para abordar los problemas generados durante décadas de malas prácticas. Un siglo de control local, descentralizado y aislado del suelo produjo niveles inaceptables de segregación racial y económica, una expansión urbana descontrolada que contribuyó a la crisis climática y una crisis de vivienda asequible casi inexpugnable. Mediante la alineación sin precedentes de la voluntad política con las herramientas y conocimientos nuevos, las soluciones posibles a esta triple amenaza están más cerca que nunca. □

Actualmente, el Mapa de zonificación nacional tiene equipos en 12 estados. Para obtener más información sobre este trabajo, incluido cómo participar, visite www.zoningatlas.org. Crédito: Mapa de zonificación nacional.

