

Reducción y Resiliencia del tamaño del lote Mínimo

Reducción mínima del tamaño del lote

- Reducir el tamaño mínimo del lote permite un desarrollo más denso y asequible y reduce los impactos ambientales negativos debido a la expansión.
- La estructuración de la zonificación para reducir el tamaño mínimo del lote cerca de los centros de transporte fomenta el desarrollo orientado al transporte.

Los códigos de zonificación de tamaño mínimo de lote requieren que las parcelas de tierra desarrollables sean de un tamaño mínimo por vivienda en áreas residenciales. En Connecticut, un estudio realizado por Desegregate CT encontró que el 81% de la tierra residencial zonificada requería tamaños mínimos de lote de un acre o más. Los tamaños mínimos de lote más grandes permiten construir menos viviendas dentro de un área, lo que resulta en una oferta limitada de vivienda, inflación del costo de la vivienda, expansión urbana y fragmentación de los bosques. Los tamaños de lotes más grandes conducen a comunidades auto-centradas, contribuyendo a altas emisiones de gases de efecto invernadero del transporte, haciendo que los objetivos de reducción de emisiones a nivel estatal sean más difíciles de alcanzar. La zonificación de lotes grandes propaga el desarrollo en un área más grande, aumentando los costos de carreteras, alcantarillas y servicios públicos.

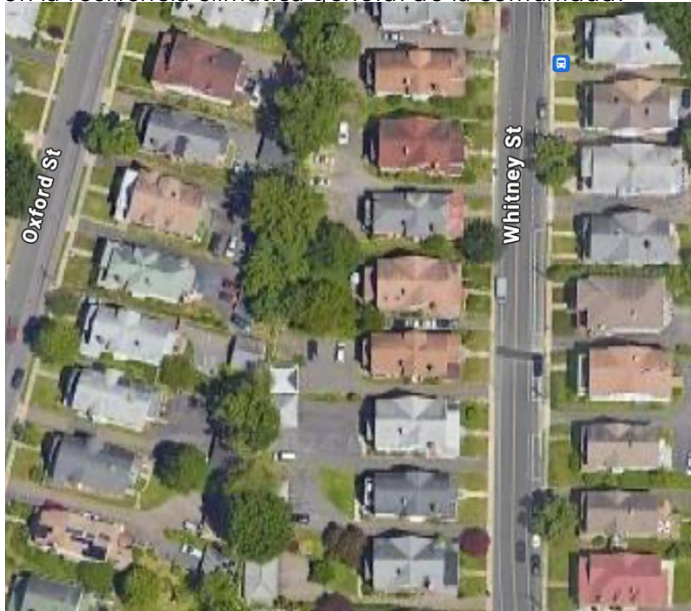
Tamaño mínimo del lote como herramienta para la resiliencia climática municipal

Los municipios con zonas de tamaño mínimo de lote más pequeño en áreas apropiadas pueden ser más resilientes a los impactos climáticos y son más equitativos que aquellos con solo una zonificación de lotes grandes. Al reducir el tamaño mínimo de los lotes, se puede reducir el desarrollo de las tierras forestales y agrícolas, y los municipios pueden aumentar la vivienda sin sacrificar los recursos naturales. Los tamaños de lotes más pequeños pueden formar grupos de desarrollo de densidad moderada y cuando se emparejan con espacios abiertos o protecciones de corredores ribereños/cuencas, preservando los servicios ecosistémicos y aumentando la resiliencia al clima. Por ejemplo, el espacio abierto se puede utilizar para inundaciones controladas en áreas propensas a mayores inundaciones, o se puede utilizar para aumentar el crecimiento del dosel en áreas propensas al calor excesivo. El espacio abierto puede crear espacio recreativo comunitario adicional, aumentar el hábitat de vida silvestre y permitir soluciones basadas en la naturaleza a los impactos climáticos.

Las zonas de menor tamaño cerca de los centros de transporte permiten a más residentes utilizar opciones de transporte multimodal, reduciendo la necesidad de automóviles y, por lo tanto, reduciendo las emisiones de gases de efecto invernadero. Desegregar CT's Issue Brief on small lot zoning encontró hogares promedio en los 68 pueblos en Connecticut con el mayor tamaño mínimo de lote tenía 36.1% más emisiones anuales de carbono relacionadas con el transporte que los hogares promedio en los otros 101 pueblos del estado con tamaño mínimo de lote pequeño. La adopción de tamaños mínimos de lote más pequeños y zonas de desarrollo residencial y de uso mixto compactas permitiría una mayor variedad en el tipo de vivienda, menos emisiones de GEI relacionadas con el transporte y podría fomentar la "resiliencia social", un componente importante de la cohesión comunitaria.

Tamaño mínimo reducido del lote y la Vivienda

Los mínimos de mayor tamaño de lote pueden crear barreras para la propiedad de la vivienda debido al aumento de los costos de la tierra. Al reducir el tamaño mínimo de los lotes en algunas zonas, los municipios pueden ver una superposición en los objetivos de asequibilidad de la vivienda y resiliencia climática. Con lotes más pequeños, ser propietario o alquilar una propiedad se vuelve más asequible y aborda la injusticia racial y económica histórica. Cuando se fomenta la zonificación de lotes pequeños cerca de los corredores de transporte, los residentes dependen menos de los vehículos individuales. La zonificación de lotes pequeños también puede ser apropiada para diversos tipos de viviendas "intermedias faltantes", además de casas unifamiliares como dúplex, triplex, casas adosadas o viviendas estilo apartamentos pequeños como relleno. Agrupar pequeños lotes en "comunidades de cabañas" con espacios comunes compartidos también promueve la cohesión vecinal, un componente importante en la resiliencia climática general de la comunidad.



Vista de Ariel del vecindario de Hartford CT con desarrollo de lotes pequeños preexistentes, actualmente no permitido en gran parte del estado. Google Maps, 2024.

Reducción del área de Tamaño Mínimo Del Piso

La reducción del tamaño mínimo del piso es otra forma de aumentar la densidad sin aumentar el uso de la tierra. Si bien los códigos de construcción controlan el tamaño mínimo de una casa o unidad multifamiliar, los códigos de zonificación también pueden regular las áreas mínimas del piso, a menudo estableciendo mínimos más grandes que lo permitido por el código de construcción. Esto puede ser un problema de equidad que obliga a construir viviendas más grandes y caras y excluye a las personas de medios modestos de vivir en una zona. La reducción del tamaño del suelo puede aumentar la resistencia al clima al permitir una mayor diversidad de viviendas y una mayor densidad en las zonas de bajo riesgo climático. Permitir "hogares pequeños" en lotes más pequeños puede ser una forma de expandir las opciones de vivienda asequible mientras aumenta la resiliencia climática futura.

Tamaño de Lote Más Pequeño y Preservación Ambiental

Las zonas de tamaño de lote más pequeño en áreas apropiadas pueden permitir que los municipios fomenten el desarrollo de viviendas sin sacrificar la preservación de la tierra. Si bien partes de Connecticut siguen siendo densamente boscosas, particularmente el noroeste y el noreste, con una zonificación de grandes lotes, las áreas boscosas centrales están desprotegidas, excepto por el alto costo de la compra y el desarrollo de tierras. Mediante la designación de áreas para lotes más pequeños, el bosque central intacto puede ser identificado para su preservación futura, ya sea mediante la adquisición municipal de espacio abierto o a través de facilidades de conservación. Connecticut ha definido los Bosques Centrales como tierras forestales no maduras a 300 pies o más del límite de las tierras no forestales. Los bosques básicos son hábitats de vida silvestre cruciales que protegen la biodiversidad y los recursos naturales y ofrecen oportunidades recreativas. Los bosques centrales han sufrido fragmentación debido a la expansión urbana y las ampliaciones de la red vial influenciadas por la zonificación de grandes lotes. La mala calidad del agua y la escorrentía más pesada pueden resultar de la pérdida de bosques básicos. Al reducir el tamaño mínimo de los lotes y fomentar la reforestación, los bosques básicos pueden proporcionar beneficios ambientales e influir en la resiliencia del clima natural mediante el secuestro de carbono y la absorción de aguas tormentosas, protegiendo al mismo tiempo a las poblaciones de vida silvestre dependientes de esos recursos.

California

El estado de California aprobó dos proyectos de reforma de zonificación en 2021. [SB9](#) permite a propietarios subdividir su parte en dos paquetes y desarrollar duplexes en partes de la familia sola, reduciendo la talla de la parte mínima a 1,200 sq.ft., aunque las localidades puedan adoptar tallas de la parte más pequeñas con la aprobación. La SB 10 permite a los gobiernos locales reorganizar parcelas en los distritos de tránsito o urbanos hasta diez unidades de vivienda, lo que permite aumentar la densidad en áreas específicas y la regulación del tamaño del lote mínimo. Estos proyectos de ley crean viviendas más asequibles en áreas que fomentan la caminabilidad y reducen el uso del automóvil. [SB10](#) no se aplica a áreas de alto riesgo de incendio o impacta terrenos abiertos de propiedad pública asegurando que el aumento de la densidad de la vivienda no aumente el riesgo relacionado con el clima.

Massachusetts

Proporcionar más viviendas en lugares cercanos al tránsito público, o crear comunidades orientadas al tránsito (TOC), puede estimular la economía local, inspirar viviendas asequibles y, lo más importante, reducir las emisiones de gases de efecto invernadero disminuyendo la dependencia de los automóviles. El estado de Massachusetts ha adoptado el Proyecto de Ley de Elección de Vivienda, que "requeriría que las comunidades atendidas por la MBTA designen un distrito de tamaño razonable cerca de una estación T en la que se permita el edificio multifamiliar por derecho (Schoenberg, 2021)". Este proyecto de ley hará que el desarrollo de viviendas sea menos difícil y creará una mayor densidad de viviendas en áreas adecuadas.

Connecticut

En 2024, la HB 5390 fue introducida en la Asamblea General de Connecticut. Entre otras disposiciones, el proyecto de ley pedía la creación de directrices para las comunidades orientadas al tránsito, incluyendo tamaños de lotes más pequeños. El proyecto de ley fue aprobado en la Cámara de Representantes, pero no fue presentado para una votación en el Senado durante la breve sesión legislativa, aunque los defensores de la vivienda han indicado que lo intentarán de nuevo. La mayoría de los municipios de Connecticut tienen una zonificación de grandes lotes en la mayor parte de la ciudad. Este proyecto de ley sería un compromiso que se aplicaría solo a aquellas áreas con acceso razonable a los centros de transporte.

¡Específico del contexto!

Todas las prácticas de zonificación son específicas del contexto y pueden o no ser beneficiosas en cada área dentro de una comunidad. Entender la interacción del riesgo relacionado con el clima, la necesidad de vivienda asequible, corredores de transporte y preservación ambiental es necesario para determinar el mejor uso de las herramientas de zonificación en una comunidad.

Pensando en el future...

Connecticut tiene algunos de los mayores requisitos de tamaño de lote en la nación. Nuestro vecino Massachusetts ha adoptado tamaños de lotes más pequeños en áreas cercanas al tránsito público para influir mejor en las comunidades orientadas al tránsito y crear mejores oportunidades de vivienda. Esto puede ser una perspectiva para que el TC considere cuando también piense en los objetivos de emisión de carbono y cumpla con los incentivos climáticos. Para obtener más información, haga clic en la [Ley de Elección de Vivienda de Massachusetts](#).



Scituate, MA - January 8: MBTA commuter rail train (Staff Photo By Stuart Cahill/Boston Herald)

Para más información

Aprenda más acerca de Desegregar Connecticut y la dificultad de las prácticas actuales de zonificación, los beneficios ambientales, económicos y de equidad de la reforma del tamaño del lote mínimo y una propuesta de reforma del tamaño del lote:

[Issue Brief: Small Lots in Smart Places: A Right Sized Solution for CT](#)

Las Citas

- 2022 *CEQ Annual Report*, Connecticut State Council on Environmental Quality. (2022). https://portal.ct.gov/CEQ/AR-22-Gold/2022-CEQ-Annual-Report-eBook/Land--Preserved-Land/Forest#:~:text=Core%20Forest%20Acres**%3A%20Core,that%20cannot%20tolerate%20significant%20disturbance.
- Furth, S. (2021, March 30). *Four benefits of limiting minimum lot sizes*. Mercatus Center. Retrieved July 19, 2022, from <https://www.mercatus.org/publications/land-use-regulations/four-benefits-limiting-minimum-lot-sizes>.
- Gray, M. N. (2019, June 20). *Do minimum lot size rules matter?* Strong Towns. Retrieved July 14, 2022, from <https://www.strongtowns.org/journal/2019/6/19/do-minimum-lot-size-rules-matter>.
- Gray, M. N. (2022) *Arbitrary Lines: How Zoning Broke the American City and How to Fix it*. Island Press.
- New York Department of State. (2019, June). *Model Local Laws to Increase Resilience*. Retrieved July 13, 2022, from https://dos.ny.gov/system/files/documents/2020/09/model_local_laws_to_increase_resilience.pdf.
- Schoenberg, S. (2021, January 15). *Baker signs \$626 Million economic development Bill*. CommonWealth Magazine. Retrieved July 19, 2022, from <https://commonwealthmagazine.org/economy/baker-signs-626-million-economic-development-bill/>.
- Sensible lot sizes*. Desegregate CT. (n.d.). Retrieved July 13, 2022, from <https://www.desegregatect.org/lots>
- Small Lots in Smart Places: A Right-Sized Solution for CT*. Desegregate Connecticut. Retrieved July 13, 2022, <https://static1.squarespace.com/static/5ee8c6c9681b6f2799a4883a/t/61ea028879710056b2a90fe9/1642726053008/Issue+Brief+-+Minimum+Lot+Sizes.pdf>.
- The advantages and disadvantages of Cluster/Conservation Development*. Community Planning and Zoning. (2019, July 26). Retrieved July 19, 2022, from <https://community-planning.extension.org/the-advantages-and-disadvantages-of-cluster-conservation-development/>.
- Transit-oriented communities*. Desegregate CT. (n.d.). Retrieved July 19, 2022, from <https://www.desegregatect.org/toc>.

Para obtener más información sobre las Prácticas de Zonificación Resiliente, contacte a:

Louanne Cooley
louanne.Cooley@uconn.edu

Los autores:

Louanne Cooley, CIRCA Legal Fellow
Kayla Vargas, CIRCA Legal Research Assistant
kayla.vargas@uconn.edu

Para obtener más información sobre CIRCA, visite circa.uconn.edu y el proyecto Resilient Connecticut para obtener más herramientas de planificación de la resiliencia climática: resilientconnecticut.uconn.edu

University of Connecticut
Avery Point Campus
1080 Shennecossett Road
Groton, CT 06340