



Derechos de Desarrollo Transferibles

Derechos de desarrollo transferibles

- El propietario de la tierra conserva todos los derechos de propiedad, excepto los derechos de desarrollo.
- Los propietarios de viviendas en zonas vulnerables al cambio climático pueden permanecer en sus hogares.
- El valor de la propiedad perdido a causa de la vulnerabilidad climática (por ejemplo, zonas cada vez más propensas a las inundaciones) se recupera mediante la venta de derechos de desarrollo.

Los **Derechos de Desarrollo Transferibles (TDR)** son una técnica regulatoria que permite que los derechos de desarrollo de una propiedad se separen, transfieran y reubiquen en otra parcela de tierra. El propietario conserva el título y otros derechos sobre la propiedad y puede vender o intercambiar el título de la tierra o los derechos de desarrollo por separado. Los derechos de desarrollo se expresan como una servidumbre de conservación registrada en los registros de la propiedad. Los programas TDR pueden promover los objetivos de gestión del uso de la tierra de un municipio sin causar una carga financiera a los propietarios de tierras ni restringir el desarrollo necesario. Estos programas han sido tradicionalmente diseñados para preservar y proteger los recursos naturales o históricos en beneficio del público, pero podrían utilizarse para promover la resiliencia climática limitando el desarrollo en áreas de mayor riesgo climático y fomentando el desarrollo en áreas menos sensibles.

Los programas TDR preservan los activos de los propietarios de tierras al cambiar el derecho a construir en un área donde un mayor desarrollo sería perjudicial para un área donde se fomenta el desarrollo. La creación de derechos de desarrollo transferibles evita problemas legales con "expropiaciones" constitucionales que podrían surgir de la re zonificación restrictiva que prohíbe el desarrollo por completo. La zona protegida, o Zona de Envío, dirige los derechos de desarrollo fuera del área. Las zonas receptoras permiten el uso de los derechos de desarrollo de la zona de envío, lo que permite una densidad mayor que la autorizada por la ordenanza de zonificación local.

Los programas TDR son ventajosos porque pueden crear una situación de beneficio mutuo para los propietarios de tierras y los reguladores. Se concede una protección permanente contra el desarrollo ulterior de la propiedad dentro de una zona de origen, y se compensa económicamente al propietario sin necesidad de grandes gastos públicos.

TDRs como Herramienta de Resiliencia Climática Municipal

Los TDR tienen el potencial de alejar el desarrollo de las zonas vulnerables, como las costas, y acercarlo a las zonas interiores preferidas. En la actualidad, los TDR son utilizados principalmente a nivel nacional por los municipios para la conservación de espacios agrícolas o abiertos. Sin embargo, varios municipios de todo el país están evaluando los TDR como una estrategia de resiliencia climática. Los gobiernos pueden crear desincentivos para nuevos desarrollos en zonas costeras vulnerables, al tiempo que utilizan los TDR para aumentar la densidad tierra adentro. Por ejemplo, las comunidades costeras pueden utilizar los programas de TDR para retirarse de la costa designando parcelas a lo largo de la costa como zonas de envío, limitando el desarrollo en parcelas de la costa y reubicando el desarrollo en parcelas de tierra adentro.



Los fondos para este proyecto son proporcionados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. a través del Programa Nacional de Recuperación de Desastres Community Block Grant, administrado por el Departamento de Vivienda de Connecticut.

Si bien generalmente se utilizan para proteger áreas ambiental o culturalmente sensibles de la presión del desarrollo, los programas de TDR pueden abordar peligros intensificados por el clima, tales como:

- Inundaciones y aumento del nivel del mar
- Peligros del suelo
- El Incendio Forestal
- La Erosión
- El Corrimiento de Tierras
- Mala calidad del agua

Beneficios de los programas TDR

- Preservar las áreas ambientalmente sensibles para que no se deterioren o para proteger un servicio ecosistémico crítico
- Reducir el desarrollo en áreas peligrosas sin gastar dinero de los impuestos
- Dé a los desarrolladores y propietarios más flexibilidad que bajo una zonificación estricta
- Posibilidad de compensar a los propietarios de tierras por la reducción de la zonificación u otras restricciones en sus tierras
- Acomodar el crecimiento y aún preservar la tierra del desarrollo
- La venta de derechos de desarrollo es voluntaria; los desarrolladores compran bonos de densidad y los costos no se transmiten a los compradores de vivienda
- Beneficios económicos, ambientales y sanitarios recibidos por el público:
 - Desarrollo reducido en áreas propensas a inundaciones
 - Agua potable más limpia (protección del abastecimiento público de agua)
 - Opciones de vivienda más diversas y asequibles con un desarrollo de mayor densidad

Establecer programas de TDR en Connecticut

A nivel nacional, los programas TDR pueden ser implementados por agencias de planificación estatales, regionales, locales o cuerpos legislativos. En Connecticut, C.G.S. § 8-2 permite a las autoridades municipales de zonificación implementar ordenanzas TDR. Sin embargo, C.G.S. § 8-2(f) establece que los derechos de desarrollo solo pueden transferirse directamente entre un vendedor y un comprador mediante una solicitud conjunta; No existe ninguna disposición que permita a un tercero poseer o depositar derechos hasta que se encuentre un comprador adecuado. Esto hace que la transferencia de derechos de desarrollo en Connecticut sea un desafío. La Legislatura del Estado de Connecticut puede considerar revisar esta política para aumentar su utilidad. La ley actual de Connecticut (C.G.S. § 8-2e) permite que los derechos de desarrollo se transfieran a través de los límites municipales, si los cuerpos legislativos de los municipios participantes lo permiten. Trabajando juntos, dos o más municipios podrían diseñar un programa de TDR para beneficio mutuo. Los posibles enfoques de varias ciudades podrían ser coordinados por una supraorganización o fideicomisos de tierras, un consejo de gobiernos o el Banco Verde de Connecticut.

Desafíos para crear programas de TDR para la resiliencia al clima

Debe haber una inversión significativa para educar a los propietarios en el área de origen sobre el valor de los derechos de desarrollo transferibles. Sin una explicación adecuada, los propietarios pueden ser cautelosos al participar en los programas de TDR por temor a que los futuros compradores duden en comprar propiedades con servidumbres registradas, o porque la zona de envío se identifica como un área vulnerable al clima, lo que podría afectar el valor de la propiedad. Los municipios deben ser conscientes de estas preocupaciones al diseñar el programa. Los programas también pueden considerar el cronograma y la magnitud previstos para un peligro específico relacionado con el clima. Las zonas vulnerables a los peligros climáticos, especialmente las zonas costeras, son lugares atractivos para vivir y trabajar, e importantes inversiones financieras para los propietarios. Los programas TDR pueden ser una oportunidad para que los propietarios recuperen el valor y el potencial de desarrollo residencial perdido por el riesgo climático, al tiempo que promueven la resiliencia municipal.

Los municipios que desarrollan un programa de TDR para la resiliencia climática deben:

- **Determine el objetivo del programa.** ¿Qué riesgos reducirá el programa? ¿Qué objetivos de desarrollo se cumplirán? Por ejemplo, ¿el programa TDR reduce el desarrollo adicional en un área propensa a inundaciones y aumenta la densidad de desarrollo en un área con buena infraestructura de transporte?
- **Defina el área para las zonas de envío y recepción.** Defina cuidadosamente las áreas en las que se aplicará el programa mediante la evaluación de las vulnerabilidades. Ambas áreas pueden ser amplias o restringidas en función de la geografía, los criterios de diseño o la evaluación de riesgos.
- **Determinar el valor de los derechos a transferir.** El éxito de un programa dependerá de un cuidadoso equilibrio entre las fuerzas del mercado, incluidos otros programas de incentivos concurrentes, y las necesidades de desarrollo local. El programa debe beneficiar tanto al vendedor como a los compradores y conducir a una comunidad más segura y resiliente.
- **Crear procedimientos para administrar el programa.** Debido a que Connecticut solo permite la transferencia directa, los municipios deberán establecer procedimientos para documentar y registrar las transacciones, y cómo se pueden utilizar los incentivos. Los datos sobre las transacciones serán cruciales para determinar el éxito del programa.
- **Reunirse con las partes interesadas.** Un programa exitoso es transparente para los propietarios afectados. El municipio debe ofrecer múltiples oportunidades para la educación pública y la retroalimentación, y proceder con el apoyo de la comunidad.
- **Aprobar la ordenanza.** La ordenanza específica de TDR adoptada para la resiliencia climática será similar a las establecidas para otros fines en el estado (protección de la tierra/recursos culturales) pero adaptada a los objetivos del programa, especificando las zonas de envío y recepción, y cómo se calculan las unidades del derecho de desarrollo.

Estatutos de TDR de Connecticut

C.G.S. Sec. 8-2 Regulaciones (a)... Dichas regulaciones pueden prever un sistema municipal para la creación de derechos de desarrollo y la transferencia permanente de dichos derechos de desarrollo, que puede incluir un sistema para la variación de los límites de densidad en relación con cualquier transferencia de este tipo.

C.G.S. Sec. 8-2e. Acuerdos municipales en materia de derechos de urbanización. Dos o más municipios que hayan adoptado las disposiciones de este capítulo o del capítulo 125a o que estén ejerciendo el poder de zonificación de conformidad con cualquier ley especial podrán, con la aprobación del cuerpo legislativo de cada municipio, ejecutar un acuerdo que establezca un sistema de derechos de desarrollo y la transferencia de derechos de desarrollo a través de los límites de los municipios que son partes del acuerdo. Dicho sistema se implementará de la manera aprobada por el cuerpo legislativo de cada municipio y por la comisión u otro organismo que adopte las normas de zonificación de cada municipio.

C.G.S. Sec. 8-2f. Solicitudes conjuntas necesarias para la transferencia de derechos de desarrollo. Cualquier reglamento de zonificación adoptado de conformidad con la sección 8-2 con respecto a los derechos de desarrollo autorizará la transferencia de los derechos de desarrollo a la tierra solo a solicitud conjunta del cedente y el cesionario.

Programas TDR aplicados

Si bien no están diseñados específicamente para la resiliencia climática, los programas de TDR que protegen las áreas naturales podrían ayudar a proteger o establecer amortiguadores naturales para reducir las inundaciones, proteger el suministro de agua o mitigar el calentamiento a nivel del suelo. A continuación se enumeran ejemplos de programas TDR en uso en Connecticut y en todo el país. Para obtener más información sobre estos ejemplos, consulte las secciones "Para obtener más información" y "Referencias" a continuación.

Pequeñas localidades, que utilizan TDR para fines específicos de conservación:

Madison, Georgia

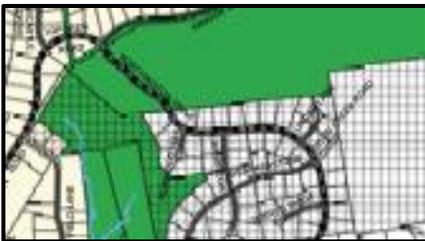
En 2014, para promover un proyecto de microplanificación municipal, la ciudad de Madison adoptó una ordenanza TDR diseñada para proteger pequeñas áreas de hábitat natural vital, corredores ribereños y de vida silvestre, y espacios verdes urbanos. Inicialmente, la ciudad lanzó un programa piloto que protegía 25 acres. Los TDR generados fueron comprados por un desarrollador y permitieron la construcción de 32 unidades adicionales en un complejo de viviendas asequibles con certificación de Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental (LEED) adyacente al transporte público. Este tipo de micro aplicación de TDR sería un buen modelo para las ciudades más pequeñas de Connecticut que buscan formas de lograr objetivos específicos de conservación y desarrollo.

Mequon, Wisconsin

La ciudad de Mequon ha creado un programa TDR con el propósito de proteger una reserva natural del desarrollo vecino. Un desarrollador compró los derechos de desarrollo de una parcela de 112 acres que prohíbe el desarrollo a través de una servidumbre de conservación. Los derechos de desarrollo se transfirieron al permitir una mayor densidad en una propiedad al norte de la reserva que es propiedad del desarrollador.

Avon, Connecticut

La ciudad de Avon utiliza un programa TDR para preservar valiosos recursos naturales y espacios abiertos, al tiempo que dirige el desarrollo a lugares más apropiados. La fórmula a la derecha del código de zonificación de Avon se utiliza para calcular cómo se debe transferir la densidad.



Avon zoning map. Sending zone hatched.

	[(A)	+	(B)]	x4	=	(C)
	Total # of acres of parcel in the receiving area after application of the Developable Land Calculation	+	Total # of acres of parcel in the sending area after application of the Developable Land Calculation	x4	=	The maximum # of units which may be constructed in the receiving area*
* The maximum # of units which may be transferred from the sending area to the receiving area shall be limited such that the maximum density on the parcel to be developed (sending area) does not exceed 8 units per acre after application of the Developable Land Calculation.						
The following is an example of how the transfer of density may be accomplished:						
(A)	Transfer In Parcel = (Receiving Area)		13 acres in total 2 acres of wetland soils 2 acres of steep slopes 1 acre of flood plain			
			8 Acres Total after Application of Developable Land Calculation			
(B)	Transfer Out Parcel = (Sending Area)		12 acres total 1 acre of wetland soils 1 acre of steep slopes 0 acres of flood plain			
			10 Acres Total after Application of Developable Land Calculation			
Number of units after density transfer:						
	[(13-5) + (12-2)]		x 4 = C			
	(8 + 10)		x 4 = C			
	18		x 4 = 72			

Ejemplos de TDR a mayor escala

Montgomery County, Maryland

El condado de Montgomery promulgó un programa TDR para abordar la creciente demanda de vivienda después de la Segunda Guerra Mundial. Los funcionarios del condado trataron de proteger el espacio abierto y las tierras de cultivo que sostenían a toda la región limitando el desarrollo en una reserva de 93,000 acres a una casa por cada 25 acres. Esto permitió que los derechos de desarrollo se transfirieran a desarrolladores en otras partes del condado.

Miami-Dade County, Florida

La Oficina de Resiliencia del Condado de Miami Dade realizó un estudio en 2017 para evaluar el valor de los TDR como parte de una estrategia de adaptación climática. Florida aprobó la Ley de Planificación Comunitaria en 2011, que permite a los gobiernos locales designar un Área de Acción de Adaptación para enfocar la planificación y el financiamiento de la adaptación a un lugar específico afectado por los peligros costeros y el aumento del nivel del mar. El estudio encontró que un programa cuidadosamente estructurado que respondiera a las fuerzas del mercado podría ser una herramienta útil para incentivar la retirada controlada de zonas peligrosas. El informe también recomendó la formación de un banco de TDR para permitir una mayor flexibilidad. Actualmente, el Condado de Miami Dade no ha implementado un programa de TDR enfocado en la resiliencia climática, en parte porque aún quedan muchos incentivos de desarrollo de otros programas en el mercado. Debido a que las fuerzas del mercado no están bien equilibradas, los derechos de desarrollo transferidos tienen poco valor en este momento. Sin embargo, la Oficina de Resiliencia todavía espera utilizar un programa de DDR como herramienta de resiliencia al clima en el futuro.

Modificación específica del concepto TDR en Connecticut

Stamford, CT

La ciudad de Stamford, Connecticut, adoptó un programa TDR modificado para administrar las densidades de desarrollo y fomentar la preservación histórica. En lugar de las áreas tradicionales de envío y recepción, la ordenanza permite redefinir los límites de los lotes adyacentes para fines de zonificación en algunos de los distritos de zonificación más densos de la ciudad. Los lotes adyacentes pueden redefinirse como "lotes de zonificación" más grandes y los derechos de desarrollo de un "lote fiscal" (límites de propiedad tradicionales) se pueden trasladar a un "lote fiscal" adyacente dentro del "lote de zonificación" mayor. Esto crea un incentivo financiero para proteger la propiedad histórica al dar a los propietarios la capacidad de vender o usar los derechos de desarrollo en una propiedad adyacente. Los derechos de desarrollo se pueden utilizar para aumentar la densidad más allá de lo permitido por el código de zonificación base. El desarrollo aún debe cumplir con los requisitos de estacionamiento y retranqueo y las limitaciones de altura. El uso novedoso de TDR de Stamford funciona dentro de la ley estatal al proporcionar la transferencia directa de TDR entre el vendedor y el comprador. Sin la capacidad de "acumular" créditos TDR, los programas TDR pueden ser limitados en Connecticut. Esta aplicación podría aplicarse para promover la resiliencia climática en áreas donde la protección de los microrrecursos sería valiosa, como islas de sombra.



133 25 PUD
C1 004-4845
C2 004-4847
SPUR 004-4854

Información Adicional

Un informe del Departamento de Planificación de Maryland sobre los TDR con los resultados del estudio y recomendaciones de ejemplos de incentivos y los próximos pasos sobre cómo promulgar los TDR:

<https://planning.maryland.gov/Documents/OurWork/envr-planning/TDR-committee-report-2016.pdf>

Programas TDR en el contexto de los retiros administrados y consideraciones legales:

[https://www.georgetownclimate.org/adaptation/toolkits/managed-retreat-toolkit/transfer-of-development-rights.html#:~:text=Transfer%20of%20Development%20Rights%20\(TDR.called%20%E2%80%9Creceiving%20areas%E2%80%9D\)](https://www.georgetownclimate.org/adaptation/toolkits/managed-retreat-toolkit/transfer-of-development-rights.html#:~:text=Transfer%20of%20Development%20Rights%20(TDR.called%20%E2%80%9Creceiving%20areas%E2%80%9D))

Centro para la Educación sobre el Uso de la Tierra, Universidad de Wisconsin Hoja informativa de TDR:

https://www3.uwsp.edu/cnr/ap/clue/Documents/PlanImplementation/Transfer_of_Development_Rights.pdf

Stamford CT TDR Ordenanza y artículo de noticias:

<https://www.stamfordct.gov/home/showpublisheddocument/2401/637697344469730000>

Artículo sobre el nuevo programa TDR en Stamford:

<https://www.stamfordadvocate.com/local/article/Air-rights-Here-s-what-transferable-16227134.php>

Análisis de la microplanificación de Madison GA utilizando TDR:

<https://www.madisonga.com/DocumentCenter/View/972/TDR-Program-Summary?bidId=>

Regulaciones de zonificación de Avon CT para TDR:

https://s30428.pcdn.co/wp-content/uploads/sites/2/2019/09/Avon_-_Zoning_Regulations_Excerpt_1.pdf

Las Citas

- Avon, CT: Local TDR Enabling Ordinance, FIC, <https://farmlandinfo.org/law/avon-ct-local-tdr-enabling-ordinance/> (last visited Oct 25, 2022).
- Evangeline Linkous, Lucie Laurian & Stephen Neely, *Why do counties adopt transfer of development rights programs?*, 62 JOURNAL OF ENVIRONMENTAL PLANNING AND MANAGEMENT 2352 (2019), <https://doi.org/10.1080/09640568.2018.1559044>.
- Planning Implementation Tools Transfer of Development Rights, CENTER FOR LAND USE EDUCATION (2005), Retrieved June 12, 2022, from https://www3.uwsp.edu/cnr/ap/clue/Documents/PlanImplementation/Transfer_of_Development_Rights.pdf
- Rick Pruetz, *Climate Action and Transferable Development Rights*, (2020), 37 ZONING PRACTICE 8. Strengthening Incentives: Transfer of Development Rights (TDRs). PLANNING FOR HAZARDS: LAND USE SOLUTIONS FOR COLORADO, <https://planningforhazards.org/sites/planningforhazards.com/files/media/PFH-TDRs.pdf>
- Transfer of development rights Fact Sheet, CRCOG (2002), https://crcog.org/wp-content/uploads/2016/07/Ch03_FactSheet_TDR.pdf
- What Is a Transfer of Development Rights (TDR) Program?, RUTGERS, NEW JERSEY AGRICULTURE EXPERIMENT STATION, <https://njaes.rutgers.edu/highlands/transfer-development-rights.php>

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

Louanne Cooley
Louanne.Cooley@uconn.edu

Louanne Cooley and Kayla Vargas, CIRCA Legal Research Technician, authors

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

Photo: Louanne Cooley 2022