



# Preguntas frecuentes

## Legislatura para la vivienda media (Middle Housing) - Ley “House Bill 2001” de Oregon

### ¿Qué es la vivienda media (Middle Housing)?

La definición de vivienda media en la nueva ley de Oregon incluye los dúplex, tríplex, cuádruplex, los conjuntos de cabañas, y las casas con paredes compartidas (townhouses). La intención de construir este tipo de vivienda es dar más opciones de vivienda que estén entre lo que se considera casas separadas y edificios de muchos apartamentos.

### ¿En qué consiste la nueva ley sobre vivienda media?

En junio de 2019, la asamblea legislativa de Oregon instituyó nuevas leyes para la vivienda media (HB 2001), las cuales tienen la intención de dar más opciones de viviendas que estén ubicadas en vecindarios que tradicionalmente solamente han tenido viviendas de una sola unidad y para incrementar el suministro de viviendas en las ciudades. Con el fin de cumplir con las nuevas leyes, el gobierno de la ciudad de Springfield tendrá que implementar enmiendas al código de desarrollo urbano para permitir:

- Un dúplex en cada parcela o terreno:
  - que está zonificado para uso residencial, y
  - en el cual las reglas del gobierno de la ciudad para el uso de la tierra permiten la construcción de viviendas separadas de una sola unidad.
- La construcción de dúplex, tríplex, cuádruplex, conjuntos de cabañas, casas con paredes compartidas (townhouses) en áreas zonificadas para uso residencial que permiten la construcción de viviendas separadas de una sola unidad.

El gobierno de la ciudad podría implementar reglas para el emplazamiento y el diseño de las viviendas medias, siempre y cuando éstas no desmotiven el desarrollo de todo tipo de vivienda media permitida en un área determinada, ya sea a nivel individual o colectivo, por causa de costos o retrasos no razonables.

### ¿Las nuevas leyes de vivienda media prohíben la construcción de viviendas de una sola unidad?

La nueva ley para la vivienda media no prohíbe específicamente la construcción de viviendas de una sola unidad. Continuará siendo permitido construir este tipo de vivienda en distritos residenciales de baja densidad (LDR por sus siglas en inglés). La intención de la ley HB 2001 es volver a legalizar la construcción de diferentes tipos de vivienda. En el pasado se permitía la construcción de dúplex, tríplex, y viviendas pequeñas al lado de casas de una sola unidad en todos los vecindarios. Con el tiempo, estas opciones fueron limitadas o se quitaron por completo.

### ¿Cambiarán los estándares de desarrollo para la vivienda media?

Con la implementación de la ley para viviendas medias, no se permitirá que los estándares de desarrollo desmotiven, ya sea a nivel individual o colectivo, la construcción de todo tipo de vivienda media ya sea por medio de costos o retrasos no razonables. Algunos estándares nuevos o actualizados podrían incluir límites en la altura de un edificio, distancias con relación a los límites de la propiedad o calle, lineamientos sobre la superficie que puede abarcar un edificio en un lote y otros estándares similares a los que ya existen hoy.

## ¿Cuándo se permitirá el desarrollo de viviendas medias?

El gobierno de la ciudad de Springfield empezó el proyecto de actualización del Código de Desarrollo Urbano en septiembre de 2018 y estaba en proceso de revisar los códigos cuando se aprobó la nueva ley de vivienda media en junio de 2019. En la primera fase del proyecto de actualización del Código de Desarrollo Urbano se han revisado y actualizado las secciones relacionadas a la vivienda.

El concejo de la ciudad de Springfield instruyó al personal para que incorpore los requisitos para las viviendas medias en la primera fase del proyecto, durante la cual se está considerando hacer enmiendas a los códigos sobre vivienda. Se anticipa que estas enmiendas estarán listas a mediados del 2022. Una vez que se adopten de manera formal, se podrán utilizar para el desarrollo de viviendas medias.

## ¿Se podrá convertir viviendas de una sola unidad a otro tipo de vivienda?

La implementación de las leyes de vivienda media permitirá convertir viviendas de una sola unidad en dúplex, triplex, y cuádruplex. Otros estándares, tales como códigos de construcción, de prevención de incendios y de desarrollo de sistemas (System Development Charges (SDC's)) se seguirán aplicando.

## ¿Qué cambios se necesita hacer a los estándares para las viviendas que están aunadas a una casa principal (Accessory Dwelling Unit (ADU))?

Las nuevas leyes para las viviendas medias requieren que los gobiernos de las ciudades permitan la construcción de ADUs sin necesidad de requerir más lugares para estacionarse en ese lugar o que el/la dueño/a de la unidad viva ahí. El gobierno de la ciudad de Springfield debe modificar las estipulaciones del código actual para los ADUs con el fin de que no se requiera tener espacios adicionales para estacionarse. Desde el 1 de enero de 2020, el gobierno de la ciudad dejó de requerir estacionamiento adicional para las ADUs.

## ¿Las viviendas medias podrían ser separadas para tener su propio terreno?

El estado de Oregon acaba de adoptar otras leyes (ley del senado 458-SenateBill 458) que requieren que Springfield permita la división de viviendas medias en unidades con su propio terreno. Habrá requisitos en relación a la infraestructura de los servicios (agua, luz, etc.) y para cumplir los códigos de construcción necesarios.

Este proceso formará parte de la nueva terminología que se creará para el Código de Desarrollo Urbano.

## ¿Cómo es el proceso para adoptar nuevas leyes sobre el uso de la tierra?

El concejo de la ciudad de Springfield debe empezar a hacer cambios al Código de Desarrollo Urbano de la ciudad; el proceso para hacer estos cambios empezó con el proyecto de actualización del Código de Desarrollo Urbano, el cual también incorpora la implementación de las leyes de vivienda media. El proceso para obtener retroalimentación del público sobre posibles cambios al código de desarrollo, el cual incluyó una junta virtual y una encuesta en línea, ha concluido. El siguiente paso será crear un borrador con los cambios que se sugieren, los cuales se presentarán a la Comisión de Planificación de Springfield el 4 de enero de 2022 durante una audiencia pública en la cual la comunidad podrá dar sus opiniones en relación a las recomendaciones que se hacen para cambiar el código de desarrollo. Después de analizar la información provista por la comunidad y todas las propuestas para cambiar el código de desarrollo, la Comisión de Planificación hará recomendaciones al concejo del gobierno, el cual tendrá una segunda audiencia pública para obtener más comentarios de la comunidad con el fin de crear un decreto que apruebe los cambios al código. Se anticipa que el proceso para implementar la fase 1- la fase del proyecto de actualización del Código de Desarrollo Urbano relacionada a la vivienda, concluirá en junio de 2022, ya que el gobierno de la ciudad tiene que cumplir con la ley HB 2001 para esta fecha.

## ¿Cómo me puedo involucrar o informarme?

Puede ir a la página web para la actualización del Código de Desarrollo Urbano: <https://bit.ly/DevCodeUpdate>

Presione el botón “favor de inscribirme” que se encuentra debajo del encabezado titulado personas interesadas para inscribirse en nuestra lista “e-update” y recibir información actualizada sobre este proyecto periódicamente.



**Gobierno de la Ciudad de Springfield**  
**Departamento de Desarrollo Urbano y Obras Públicas**  
**(Development & Public Works Department)**

225 5<sup>th</sup> Street  
Springfield, OR 97477

541.726.3654 [mrust@springfield-or.gov](mailto:mrust@springfield-or.gov)  
541-726-4611 [mmarkarian@springfield-or.gov](mailto:mmarkarian@springfield-or.gov)  
(español)  
[springfield-or.gov](http://springfield-or.gov)

