



Proyecto de actualización del Código de Desarrollo Urbano (Development Code):

Folleto informativo #2 Legislación para la vivienda media - Ley HB 2001 de Oregon (Oregon House Bill 2001)

En 2019, la asamblea legislativa de Oregon aprobó la ley “House Bill 2001”, la cual requiere que los gobiernos de las ciudades permitan la construcción de más tipos de vivienda en áreas residenciales, especialmente en los vecindarios que tradicionalmente han tenido casas diseñadas para una sola familia y en los cuales las opciones de vivienda son limitadas. La actualización del Código de Desarrollo Urbano de Springfield (Springfield’s Development Code), que se hará con el fin de cumplir con esta ley, determinará cómo se desarrollará nuestra comunidad y ampliará oportunidades para que la gente decida dónde y en qué tipo de vivienda quiere vivir.

Historia

Oregon está experimentando una crisis por falta de viviendas. Tanto Springfield como otras ciudades de Oregon se están enfrentando a una crisis relacionada a la asequibilidad económica de las viviendas. Oregon es uno de los estados que está creciendo más rápidamente en los Estados Unidos, sin embargo, la construcción de viviendas no se ha mantenido a la par con la demanda de éstas. Para satisfacer las necesidades actuales, Oregon tendría que haber construido más de 150,000 espacios habitacionales entre 2000 y 2015. Como resultado de la excesiva demanda de viviendas, los precios de las casas y las rentas han subido rápidamente. Más del 23% de los hogares de Springfield están sufriendo extrema dificultad para pagar la renta, y pagan más del 50% de su ingreso en renta. Asimismo, 51% de las personas que rentan, y 34% de las personas que tienen una hipoteca están experimentando dificultades para pagar la renta o la hipoteca, ya que más del 30% de su ingreso va para pagar su vivienda. La falta de disponibilidad de casas, el incremento de precios de rentas y costo de casas, aunado a salarios más bajos que en el resto del estado están creando una dinámica en la que tanto nuevos como viejos miembros de nuestra comunidad están teniendo dificultades para encontrar vivienda a nivel local que cumpla con sus necesidades y a un precio que puedan pagar. Esto ha puesto particularmente mucha presión en hogares de bajos ingresos, los cuales tienen menos opciones en relación a dónde vivir

¿Cuál es el propósito de la ley “House Bill 2001”?

Con el fin de abordar este problema a nivel estatal, la asamblea legislativa de Oregon aprobó la ley HB 2001 (House Bill 2001) en agosto de 2019 con el fin de que los oregonienses tengan más opciones de vivienda, especialmente viviendas en las que una mayor cantidad de personas pueda pagar su renta o hipoteca a largo plazo. La ley requiere que los gobiernos de las ciudades permitan que las personas construyan ciertos tipos de vivienda tradicional – viviendas tipo dúplex, tríplex, cuádruplex, conjunto de cabañas, y casas con paredes compartidas (townhouses), a los cuales se les denomina “vivienda media (middle housing)” – en áreas en las que anteriormente solamente se permitía construir viviendas separadas para una sola familia. Aumentar la cantidad de viviendas las hará más asequibles y permitirá que se puedan satisfacer las necesidades de vivienda de personas más jóvenes, de personas mayores y de personas que no puedan pagar una casa grande y separada de otras.



La implementación de la HB 2001 por medio de enmiendas al Código de Desarrollo Urbano de Springfield (Springfield Development Code) es un componente importante del trabajo en el que se ha embarcado el gobierno de la ciudad en relación a las viviendas y al proyecto de actualización del código con el fin de reducir barreras para el desarrollo de viviendas que la comunidad necesita. Actualizar reglas para reducir barreras puede permitirle a nuestra comunidad construir viviendas nuevas más rápidamente, en más lugares y a precios más bajos, así como incrementar la equidad social y la diversidad.

¿Qué quiere decir “vivienda media (middle housing)”?

La vivienda media, la cual algunas veces se denomina como “vivienda media que falta (missing middle housing)”, se refiere a una gama de viviendas que copian el diseño de casas separadas (que no comparten paredes), diseñadas para una sola familia, pero a menor escala (favor de leer el párrafo que habla de las casas separadas diseñadas para una sola familia). El término “vivienda media que falta” fue acuñado por el urbanista Daniel Parolek para referirse a tipos de vivienda que están entre casas separadas para una sola familia y edificios grandes de apartamentos. Este es un concepto que ha estado muy ausente en la mayoría de los patrones de diseño de los vecindarios de la mayoría de las ciudades en los últimos 70 años. La vivienda media puede incluir casas tipo dúplex, triplex, y cuádruplex, casas de paredes compartidas, conjuntos de cabañas, pequeñas viviendas aunadas a una casa principal (accessory dwelling units (ADUs)), apartamentos con un patio central, y otras viviendas similares.

¿Por qué falta este tipo vivienda?

La vivienda media “falta” porque se han construido muy pocas unidades desde los años 40. La vivienda media era muy popular en vecindarios de muchas comunidades antes de la Segunda Guerra Mundial y tenemos muchos ejemplos de este tipo de vivienda en los vecindarios construidos antes de la guerra. La prosperidad que se experimentó después de la guerra y las políticas federales hicieron que hubiera una explosión en la construcción de viviendas que fueron diseñadas en áreas suburbanas en base a una dependencia en los autos. Grandes extensiones de tierra fueron designadas a viviendas diseñadas para una sola familia en terrenos grandes. La construcción de viviendas medias fue prohibida o severamente limitada en los vecindarios con casas para una sola familia por medio de códigos de urbanización que las catalogaban como “vivienda para múltiples familias”. Incluso hoy en día un gran porcentaje de los vecindarios de Springfield abiertamente no permiten la construcción de viviendas medias. Mientras tanto en áreas que permiten construcción para múltiples familias, los urbanizadores generalmente construyen conjuntos de viviendas más grandes y más densos como edificios de departamentos. El resultado es que la mayoría de los habitantes tienen que elegir entre casas separadas para una sola familia o un apartamento ya que no hay opciones fuera de estos dos tipos de vivienda.



EXPLORACIÓN DEL CONCEPTO “VIVIENDA PARA UNA SOLA FAMILIA”

La ley “House Bill 2001”, y la mayoría de los códigos de zonificación, definen a las casas que están separadas de otras como “casas separadas para una sola familia”. Sin embargo, Springfield y otras comunidades están tratando de dejar de utilizar este término ya que es difícil definir la palabra “familia” y además no refleja la gran variedad de posibles arreglos para vivir—tales como viviendas multigeneracionales—y podría tener implicaciones en relación al concepto de vivienda justa. Además, las casas que comparten paredes en terrenos individuales (por ej., casas en fila) también se pueden considerar viviendas “para una sola familia”—pero no son el tipo de casa que la mayoría de la gente asocia con ese término. El uso de un término más neutral tal como “vivienda de una sola unidad” ha ganado más aceptación en los últimos años y ésta es la dirección que quiere tomar el gobierno de la ciudad de Springfield en relación a su código de desarrollo urbano.

Ventajas de la vivienda media

Más allá de incrementar opciones en los vecindarios, la vivienda media tiene muchas ventajas:

- Da opciones que son accesibles tanto para los inquilinos como para los dueños de las casas en más niveles de ingresos.
- Tiene una escala y apariencia que es compatible en muchas vecindades.
- Ayuda a satisfacer las necesidades de una sección representativa más diversa e incluyente de una comunidad, da opciones de diferentes tamaños de casa para personas de varias edades y de diferentes niveles de ingreso.
- Es compatible con el concepto de comunidades en las que la gente puede caminar.

REQUISITOS DE LA LEY HB 2001

La ley HB 2001 requiere que el gobierno de la ciudad de Springfield y de otras “ciudades grandes” que tengan más de 25,000 habitantes enmiende sus códigos de desarrollo urbano para permitir:

- Viviendas dúplex en lotes de zonas residenciales que permiten la construcción de viviendas separadas, diseñadas para una sola familia, y
- Viviendas de tipo tríplex, cuádruplex, conjuntos de cabañas y viviendas con paredes compartidas (townhouses) en áreas residenciales que permiten la construcción de viviendas separadas, diseñadas para una sola familia.

El gobierno de la ciudad “podría implementar reglas para la ubicación y el diseño de viviendas medias”, pero probablemente no implementará estándares o requisitos que resulten en costos o retrasos que no sean razonables para el desarrollo de viviendas medias. El Departamento de Conservación y Uso de la Tierra (The Department of Land Conservation and Development (DLCDD)) ha adoptado un mínimo de estándares para cumplir con la ley HB 2001 y también ha desarrollado un código que servirá de modelo para la construcción de viviendas medias. El código del estado es incluso más normativo que el mínimo de estándares que se deben seguir si Springfield implementa sus propios estándares. El gobierno de la ciudad de Springfield tiene que implementar estándares que sigan las reglas del estado para el 30 de junio de 2022. El gobierno de la ciudad ha desarrollado una serie de propuestas para estos estándares. Si Springfield no cumple con la fecha límite del estado, el código del estado será aplicado automáticamente a la ciudad de Springfield.

¿Cuánta flexibilidad tiene el gobierno de la ciudad para implementar reglas para la construcción de vivienda media?

Los estándares del estado para cumplir con la ley HB 2001 serán bastante normativos en relación a lo que los gobiernos de las ciudades pueden o no pueden hacer. El gobierno de la ciudad de Springfield cuenta con cierta flexibilidad para tomar decisiones relacionadas a la enmienda del Código de Desarrollo Urbano.

¿Qué normas puede implementar el gobierno de la ciudad?

Estándares sobre emplazamiento

El gobierno de la ciudad puede implementar ciertos estándares sobre el emplazamiento de viviendas medias, con ciertas limitaciones. Las reglas del estado limitan específicamente algunos estándares relacionados a la construcción de las viviendas, tales como el tamaño del terreno y la cantidad de espacios para estacionamiento que pueda requerir el código. Las limitaciones para la vivienda tipo dúplex son más estrictas que para otros tipos de vivienda media. Las reglas de la propuesta para el código proponen que los estándares para los dúplex no pueden imponer más restricciones de las que se aplican a casas separadas para una sola familia.

Estándares de diseño

El gobierno de la ciudad puede implementar estándares específicos para el diseño de viviendas medias (aparte de los dúplex). Sin embargo, a menos que se apege a estándares de diseño del código para viviendas medias, o implemente los mismos estándares de diseño de las casas separadas para una sola familia al diseño de la vivienda media, el gobierno de la ciudad tendrá que justificar cualquier nuevo estándar de diseño y demostrar de qué manera no ocasiona costos o retrasos no razonables (basados en una serie de factores determinados por las leyes del estado).

¿Qué son los estándares de emplazamiento?

Los estándares de emplazamiento, también conocidos como estándares de desarrollo urbano, norman el tamaño y la ubicación de edificios y otras características de un lugar.

Algunos ejemplos incluyen:

- Distancias mínimas: qué tan lejos debe estar una estructura de la calle o del límite de la propiedad.
- La altura máxima de un edificio
- Espacio máximo de área construida: la porción de un terreno que está cubierta por edificios.

¿Qué son los estándares de diseño?

Los estándares de diseño norman la apariencia de edificios y otras características de un lugar.

Algunos ejemplos incluyen:

- La orientación de un edificio, el lugar en el que debe estar la entrada principal.
- Requisitos para el diseño arquitectónico tales como área mínima de ventanas.

¿Qué reglas no puede implementar el gobierno de la ciudad?

Tipos de vivienda

La ley HB 2001 prescribe qué tipos de viviendas medias deben permitirse: vivienda estilo dúplex, triplex, cuádruplex, de paredes compartidas (townhouse), y conjuntos de cabañas. La ley también tiene definiciones específicas para “viviendas de paredes compartidas” y “conjuntos de cabañas”.

Zonas

La ley HB 2001 también prescribe en dónde se puede permitir la construcción de viviendas medias en la ciudad. Se debe permitir un dúplex en cada terreno residencial que permita casas separadas para una sola familia. Se propone que se deben permitir otros tipos de viviendas medias de “nivel más alto” en todos los distritos denominados como R1, R2 y R3 (antes conocidos como zonas LDR, MDR y HDR por sus siglas en inglés). Las reglas del estado ponen límites a la flexibilidad que tienen los gobiernos de las ciudades para determinar qué porciones de las zonas residenciales permitirán viviendas medias de más alto nivel. Por lo tanto, si el gobierno de la ciudad decide limitar el desarrollo de viviendas medias aparte de los dúplex en ciertos terrenos en sus zonas residenciales, tendrá que darle al estado una justificación muy significativa para poder hacerlo.

Cantidad de viviendas en un área (Densidad)

El Código de Desarrollo Urbano (Development Code) actualmente limita la cantidad de viviendas permitidas en áreas específicas de zonas residenciales. Las reglas del estado prescriben que estas limitaciones no se pueden aplicar a las viviendas medias (con la excepción de las casas con paredes compartidas (townhouses)). Por ejemplo, dado que se debe permitir la construcción de un cuádruplex en un lote para una sola familia, el Código de Desarrollo Urbano, necesitaría permitir hasta cuatro veces más viviendas en comparación a lo que se permite actualmente en ese terreno según el tamaño mínimo de terreno permitido en esa zona.

Springfield también tendrá que enmendar su plan detallado (Comprehensive Plan) para asegurarse de que haya constancia entre el Código de Desarrollo Urbano y este plan y para cumplir con la ley HB 2001.

Estándares de diseño para los dúplex

La ley del estado requiere que los gobiernos de las ciudades apliquen los mismos estándares de diseño que se aplican a las casas separadas para una sola familia a los dúplex.

Otras limitaciones

Así como se especifica anteriormente, las leyes del estado imponen limitaciones específicas en muchos de los estándares de construcción y diseño que el gobierno de la ciudad podría implementar para las viviendas medias. Estas limitaciones son demasiado detalladas para incluirlas aquí, pero estas reglas se pueden ver en la página web del estado de Oregon:

<http://oregon.gov/lcd/LAR/Pages/Housing.aspx>

¿Cómo me puedo involucrar o mantener informado/a?

Puede ir a esta página web para ver el proyecto sobre enmiendas al 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 5th Street
Springfield, OR 97477

541.726.3654 mrust@springfield-or.gov
541-726-4611 mmarkarian@springfield-or.gov
(español)

 springfield-or.gov
[/SpringfieldOR](https://www.facebook.com/SpringfieldOR)  [/SpfldOregon](https://twitter.com/SpfldOregon)

