

Nombre del grupo: Vecindarios

Fecha de la reunión: 15 de Diciembre 2021

Hora de la reunión: 6PM

Lugar de reunión: Zoom

Miembros presentes: Lisa Miller, Dian Wilson, Erin Durkin, Karen Lado, Rebecca Winders, Ashley Robbins, Dionne Hines, Jess Brandes, Marissa Mortiboy, Michael Stock, Nikki McDonald, Laura Biediger (miembros ausentes: Chanetha McCabe, Tara Parrish, Felipe Blue)

1. Presentaciones y prioridades

- Cada persona compartió sus tres prioridades principales relacionadas con la vivienda y los vecindarios, incluidas las siguientes:
 - Densidad (más tipos de viviendas que las unifamiliares), puntos de referencia de precios más bajos, ayuda para permanecer en la vivienda actual (mantener el nivel de vida y el pago de impuestos), normas de habitabilidad (en particular para los inquilinos, incluidas las normas sanitarias y medioambientales), preservación y desarrollo de viviendas asequibles, conectividad, equidad racial, inversión equitativa, infraestructuras (incluido el tránsito y la recreación), iluminación, aceras, diversos estilos y opciones de vivienda/refugio, incluidas más opciones de propiedad que las unifamiliares tradicionales basadas en hipotecas, desarrollo de vecindarios en lugar de subdivisiones, clima y resiliencia.

2. Guía de ejemplos de políticas

- [Mineápolis 2040: Acceso a la Vivienda; Expansión de las Opciones de Vivienda de Durham](#)
 - El personal ha examinado una recomendación de políticas del plan integral de Mineápolis de acceso a la vivienda. Se conversó sobre la conexión entre los objetivos, la política y los puntos de acción para trabajar hacia esta política. Luego, el personal compartió información sobre el anterior proyecto de Durham, Expansión de las Opciones de Vivienda (Expanding Housing Choices, EHC), que tenía objetivos similares a los de esta política de acceso a la vivienda. El objetivo de este ejercicio era ayudar a todos los miembros del grupo a comprender qué tipo de afirmaciones se están haciendo en las recomendaciones de políticas, cómo las políticas deben apoyar las metas y los objetivos adoptados y cómo los pasos de acción sirven para avanzar hacia la implementación de la política.

3. Debate sobre lluvias de ideas de políticas - el resto de la sesión consistió en un debate de grupo y una lluvia de ideas sobre recomendaciones de políticas en torno a la vivienda y los vecindarios.

- Mineápolis 2040: tomar prestadas las políticas pertinentes, adaptar los objetivos y los pasos de acción.
 - Soluciones de vivienda creativas y variadas.
 - En los interiores de los vecindarios que contienen una mezcla de tipos de vivienda, desde casas unifamiliares hasta apartamentos, aumentar las opciones y la oferta de viviendas para crear nuevas dentro de esa gama existente.
 - En los interiores de los vecindarios más alejados del centro urbano que hoy en día contienen principalmente viviendas unifamiliares, aumentar las opciones y la oferta de viviendas para permitir hasta tres unidades multirresidenciales en un lote individual.
 - Mantener una base de datos local de viviendas asequibles como herramienta para estudiar las tendencias a lo largo del tiempo en el desarrollo de proyectos de viviendas asequibles y de ingresos mixtos.
 - Examinar y revisar los datos para comprender cómo cambian las zonas de la ciudad y cómo eso afectará las políticas públicas, incluidos datos como los indicadores de vecindario saludable del Centro de Asuntos Urbanos y Regionales (Center for Urban and Regional Affairs, CURA), los índices de morosidad fiscal y de ejecuciones hipotecarias, la actividad de permisos de construcción, las listas de propiedades vacías, los precios de venta y la tenencia de propiedades.
 - Viviendas asequibles.
 - Producir más viviendas asequibles ampliando las herramientas y los recursos, dando prioridad a la financiación de los hogares con ingresos iguales o inferiores al 30 % y al 50 % de la mediana de ingresos anuales de la zona (paso de acción del plan Mineápolis 2040).
 - Crear estrategias que reduzcan el costo de la vivienda asequible, como concursos de diseño de viviendas de bajo costo utilizando técnicas innovadoras como las viviendas prefabricadas y manufacturadas, las viviendas impresas en 3D y las minicasas (paso de acción del plan Mineápolis 2040).
 - Proporcionar bonificaciones de densidad y otros incentivos para la construcción de viviendas asequibles (paso de acción del plan Mineápolis 2040).
 - ¿Puntos de referencia de precios para los ingresos medios de la zona, como que los desarrollos incluyan viviendas al 50 % o menos, al 60 % y al 80 % de la

mediana de ingresos anuales de la zona? Esperamos que esto incluya otras opciones además de las viviendas unifamiliares.

- ¿Incentivos para los diseñadores que ofrezcan múltiples tipos de vivienda (fomentar la densidad) y puntos de referencia de precios dentro del plan que proponen?
- Añadir requisitos sanitarios al código de la vivienda. Si se hacen mejoras, ¿cómo mantener las viviendas asequibles para las familias que ya están allí? Necesitamos una mayor responsabilidad de los propietarios para ayudar a proteger a los inquilinos.
- ¿Puede Durham aprobar el uso de minicasas en los límites de la ciudad, de manera similar a Raleigh? <https://abc11.com/tiny-homes-raleigh-city-council-affordable-housing/11313448/> (en inglés).
- No hay garantía de que las unidades de vivienda accesoria (ADU, en inglés), los dúplex, etc., sean asequibles. ¿Cómo puede esto promover la asequibilidad? El fideicomiso de tierras dispone de fondos para aprender a construir ADU y desarrollar al mismo tiempo la asistencia técnica para los propietarios de viviendas. Construir una ADU es complicado: la financiación es difícil de conseguir y los propietarios individuales no están familiarizados con los procedimientos de desarrollo. Hay oportunidades para que la Ciudad brinde ayuda.
- Crear asociaciones con universidades, iglesias, hoteles locales, etc., para utilizar los edificios en desuso como alojamiento temporal/de emergencia.
- Las cooperativas de terrenos podrían ser una buena estrategia para alcanzar una mayor asequibilidad.
- Incentivar a los propietarios privados para que creen más viviendas.
- Duchas y baños públicos, etc., para aquellos que opten por un estilo de vida más nómada y no quieran necesariamente quedarse en un alojamiento permanente.
- Investigar opciones creativas y sostenibles, reutilizar edificios, estructuras, materiales, etc., infrautilizados para crear nuevas viviendas.
- Políticas [34](#), [43](#), [45](#), [37](#), [41](#), [40](#), [100](#), [42](#)
 - <https://minneapolis2040.com/policies/>
- Eliminar las barreras para la creación de opciones de vivienda, como los monoambientes (SRO, en inglés): en la actualidad, hay un proceso de aprobación muy largo que hace que la gente sea menos propensa a proporcionar este tipo (y otros tipos similares) de viviendas de bajo costo.
- La vivienda asequible requiere una financiación sostenible (para facilitar la vivienda y subvencionar el alquiler); herramientas disponibles (incluida la colaboración sin fines de lucro y el aprovechamiento de los datos de la ciudad) para ayudar a los

inquilinos/propietarios; asequibilidad a través de las fuerzas del mercado y el diseño de la vivienda.

- Trabajar para conseguir una variedad de opciones de vivienda para los compradores de propiedades y los inquilinos, al tiempo que se aumenta la densidad.
- Posibilidad de usar algo similar a la política de "distrito cultural" de Mineápolis. Esto podría ayudar a trabajar para preservar y promover la cultura de Durham de una manera equitativa y podría ayudar a trabajar hacia la planificación a nivel de los vecindarios; n.º 34, los distritos culturales "protegen la diversidad y estimulan la identidad cultural de las comunidades de personas de color, indígenas e inmigrantes" (POCII, en inglés).
- Ciudad limitada por la ley (incluida la ley estatal), capacidad de la ciudad para desafiar la ley, capacidad de los residentes para la desobediencia civil.
 - Crear una lista de causas que defender a nivel estatal: la zonificación inclusiva (por la que los diseñadores están obligados a incluir viviendas asequibles en una parte de cada proyecto urbano) debe estar en la lista.
- Uno de los miembros del grupo ha investigado las políticas de otras ciudades en materia de desalojos, servicios comunitarios, etc. Los aspectos más destacados y los enlaces se incluyen al final de este documento.
- Hacer que los vecindarios sean prósperos, supermercados, soluciones de vivienda creativas y variadas; hay buenos ejemplos de políticas en Mineápolis para estas cuestiones.
- El acceso como objetivo (acceso físico a los espacios, acceso a los servicios): componente de la vivienda y los vecindarios; hacer más eficaces las herramientas para usos y servicios accesibles.
- Espacio compartido no comercial/accesible al público; implementar centros comunitarios/centros de recursos/espacios seguros.
- Viabilidad de minimercados en zonas residenciales, Raleigh también está estudiando esta iniciativa <https://www.wunc.org/news/2021-09-13/return-of-the-corner-store-raleigh-officials-discuss-zoning-law-change> (en inglés).
- [La política 45](#) en Mineápolis menciona el aprovechamiento de programas de vivienda o urbanización para promover la contratación local y el espíritu empresarial; ¿se podrían incluir tiendas de artículos de uso o minimercados?
- Rezonificación para utilizar estructuras existentes y/o desocupadas.
- Pensar en el papel de la "fricción" a la hora de hacer recomendaciones. ¿Cómo podemos reducir las fricciones o las barreras para lo que queremos que se construya y dónde queremos añadir fricciones o dificultar un proyecto que no esté en consonancia con la visión y las prioridades de nuestra comunidad?
- Ver también las ideas del plan integral de Charlotte <https://www.cltfuture2040plan.com/content/goal-1-10-minute-neighborhoods-0>.

4. Conclusión

- Los miembros del grupo compartieron la disponibilidad para fijar fechas y horarios para las reuniones de enero, febrero y marzo para que el personal haga un seguimiento de las fechas y los horarios propuestos.
- Transporte y Medio Ambiente fueron los otros dos grupos de trabajo políticos que el grupo identificó como prioritarios para la colaboración.
- Anuncios del grupo:
 - McDougald Terrace es el foco de la historia comunitaria de este viernes <https://www.durhamcommunityengagement.org/events> (en inglés).
 - Paseo artístico en el corredor de la calle Fayetteville, eventos de cada tercer viernes del mes <https://www.eventbrite.com/e/december-live-from-the-fayetteville-street-corridor-art-business-walk-tickets-219923576337>.

Enlaces e ideas políticas de otras ciudades

[A Roadmap Toward Equity: Housing Solutions for Oakland, California, PolicyLink 2015](#) (Un mapa hacia la equidad: soluciones de vivienda para Oakland, California).

Ejemplos:

- Abordar los desalojos de mala fe y de residentes vulnerables, desarrollar una **política estándar de reubicación de inquilinos de la ciudad** y financiar las operaciones del programa de la ciudad.
- Desarrollar nuevas herramientas políticas para convertir las propiedades abandonadas o desocupadas en viviendas asequibles de calidad, incluyendo la **política de eliminación de gravámenes de la ciudad**.
 - [Sistemas alimentarios equitativos](#):
 - Minimercados saludables en los vecindarios, Washington D. C.
 - Artículo 89 de Boston (ordenanza de zonificación).
 - Mercado de frutas y verduras locales de Mineápolis.
- [Política de zonas de buena alimentación \(L. A.\)](#).
- [Ciudad de Búfalo](#): Código de zonificación que apoye un entorno alimentario equitativo mediante la inclusión de estrategias, como hacer que las huertas sean un uso permitido de la tierra.
- En 2008, el Ayuntamiento de Los Ángeles estableció una [política de control interina que estableció una moratoria de los permisos para nuevos restaurantes de comida rápida independientes en vecindarios seleccionados](#) por un período máximo de dos años. La moratoria se convirtió más tarde en una política permanente en forma de enmienda del plan general para prevenir el desarrollo de nuevos restaurantes de comida rápida independientes a menos de media milla de un establecimiento existente.
- [Política preferente](#) de [Portland](#) (mencionada en [el documento de desarrollo equitativo de la Alianza Gubernamental sobre Raza y Equidad \(GARE\) de 2016](#)): La política N/NE Preference Policy (política preferente para el norte y noreste) tiene el objetivo de abordar los efectos nocivos de la renovación urbana dando preferencia a los solicitantes de viviendas con vínculos generacionales con el norte y noreste de Portland.

- **Políticas de estabilización de la comunidad** (también mencionadas en [el documento de desarrollo equitativo de GARE de 2016](#)):
 - Las **políticas de los derechos fundamentales de los inquilinos** para los residentes y las empresas incluyen las siguientes:
 - **Políticas de desalojo por causa justa** para garantizar que los desalojos se produzcan solo en raras ocasiones y por una buena razón.
 - Estabilización de los alquileres para limitar la capacidad de los propietarios de aumentar los alquileres de manera rápida o considerable a medida que sus propiedades se vuelven más deseables.
 - Protecciones sólidas de reubicación y ayuda financiera para los inquilinos desplazados por la reurbanización.
 - Estrategias de preservación de viviendas asequibles (incluidas las políticas para evitar la pérdida neta de viviendas subvencionadas)
 - **Políticas de derecho de retorno** para garantizar que los residentes desplazados tengan prioridad para las nuevas viviendas asequibles que se construyan
 - La aplicación proactiva de los códigos para garantizar el mantenimiento de las viviendas existentes para los residentes actuales
 - Programa de financiación y/o **política de derecho de adquisición preferente del inquilino** para ayudar a los inquilinos residenciales o comerciales o a las organizaciones comunitarias a comprar propiedades cuando los propietarios las venden
- [Healthy Communities of Opportunity: An Equity Blueprint to Address America's Housing Challenges \(Comunidades saludables de oportunidades: un proyecto de equidad para afrontar los retos la vivienda en Estados Unidos\)](#).
 - "La salud en todas las políticas" es una estrategia que aboga por contemplar una amplia gama de políticas a través de la perspectiva de la salud para garantizar que mejoren la salud o mitiguen las consecuencias negativas para la salud de políticas e inversiones anteriores “
 - Marcos políticos para abordar la urbanización sin desplazamientos
 - Fondos fiduciarios para la vivienda
 - La **política antidesplazamiento** se ve impulsada por coaliciones locales y regionales formales, planes municipales de vivienda integrales y redes nacionales antidesplazamiento en las zonas de mercado más populares, donde el crecimiento del empleo y la especulación inmobiliaria son más graves
 - San Francisco ha ampliado recientemente las políticas que limitan las razones por las que los propietarios pueden desalojar a los inquilinos y no permite que se aumente el alquiler después de un desalojo sin determinación de culpabilidad de los inquilinos
- El plan integral de Charlotte <https://www.cltfuture2040plan.com/> enumera políticas (cambios normativos, inversión pública y otras iniciativas de la ciudad), proyectos y programas recomendados. También incluye dos estudios de casos
 - [Objetivo 1: Vecindarios de diez minutos.](#)
 - [Objetivo 2: Diversidad e inclusión en los vecindarios.](#)
 - [Objetivo 3: Acceso a la vivienda para todos.](#)

- [Objetivo 6: Comunidades saludables, seguras y activas.](#)
- [Objetivo 9: Conservar nuestra identidad y encanto.](#)

- **Política de cuadrículas de calles** que se centra en restaurar una cuadrícula de calles para peatones y en la eliminación de esas barreras artificiales. (Destacada en esta [auditoría de equidad en las aceras](#)).
- Política de mantenimiento de aceras.
- **Política de gratuidad** (creo que ahora es temporal, pero está pasando a ser permanente).
- **Políticas sólidas de protección de inquilinos**
- Promover códigos de zonificación basados en formularios que se centren menos en las restricciones de uso y más en las formas de integrar un conjunto diverso de usos y tipos de vivienda dentro de un vecindario
- Permitir la construcción de viviendas multifamiliares en vecindarios que actualmente solo tienen viviendas unifamiliares
- Utilizar códigos basados en formularios para garantizar que las nuevas viviendas sean compatibles con el carácter del vecindario existente