

# INCENTIVOS DE VIVIENDA ACCESIBLE

## MODIFICACIÓN DEL TEXTO SOBRE ZONIFICACIÓN



*La División de Planificación de la Ciudad está considerando realizar enmiendas de zonificación para alentar la construcción de viviendas accesibles adicionales. Esto incluye incentivos de vivienda accesible que modificarían los requisitos de zonificación en algunas áreas de la ciudad.*

### OBJETIVO DEL PROYECTO

Las enmiendas propuestas incentivarían la construcción de viviendas accesibles a través de modificaciones en los requisitos de zonificación.

Con el tiempo, y en especial en los últimos años, la vivienda en Salt Lake City se ha vuelto menos accesible. Son muchas las variables que afectan los precios de la vivienda, incluidas las regulaciones en torno a la zonificación. Esta propuesta es para incentivos de vivienda accesible. El objetivo es aumentar las unidades de vivienda accesibles restringidas por escritura para personas con ingresos del o por debajo del 80 % del ingreso promedio del área (AMI) (\$73,750 en el caso de una familia de cuatro en 2021).

Otros cambios de zonificación propuestos y futuros permitirían la construcción de más viviendas. Sin embargo, existen problemáticas y cuestiones que la zonificación no puede abordar, como los salarios laborales, los precios de las viviendas y, fuera de estas enmiendas propuestas, los tipos de unidades que se construirían y los alquileres que se cobrarían.

### CONTEXTO DEL PROYECTO

En los últimos años, y con cada vez más frecuencia, los planes, estudios y artículos de noticias de la ciudad han puesto en manifiesto inquietudes respecto a la accesibilidad en Salt Lake City y en el Wasatch Front.

El precio promedio de venta en 2015 para todos los tipos de casas en Salt Lake City fue de \$259,000. Desde entonces, ha aumentado un 86 % y alcanzó \$481,750 en Septiembre del 2021 (UtahRealEstate.com). Las tasas de alquiler en el Área Metropolitana de Salt Lake (condados de Salt Lake y Tooele) han tenido un aumento inferior, 48 %, de \$1,089 en Septiembre del 2015 a \$1,545 en Septiembre del 2021 (Zillow, Metro ZORI). El mayor aumento de un año a otro fue el año pasado, con 17 %.

### PROPUESTA

Las enmiendas de zonificación propuestas incentivarían la construcción de unidades accesibles designadas y reducirían la carga para aquellas personas que calificarían para vivir en estas unidades. Las unidades residenciales que quisieran usar los incentivos deberían imponer una restricción por escritura o convenio sobre la propiedad en las unidades que estarán disponibles para los hogares que califiquen. La ordenanza podría aplicarse a las unidades de vivienda en alquiler y en venta.

Este documento resume la propuesta. Encontrará más información en <https://www.slcc.gov/planning/2022/01/26/affordable-housing/>

## Distritos de Zonificación Multifamiliar y de Uso Múltiple

- Permitir altura adicional, generalmente entre 1-3 pisos (aproximadamente 10' por piso), dependiendo de la zona, en varios distritos de zonificación que permitan viviendas multifamiliares.
- Las propuestas de alquiler que quisieran utilizar este incentivo requerirían que las unidades accesibles presentaran las siguientes características:
  - El 20 % de las unidades están restringidas a personas con ingresos en o por debajo del 80 % del AMI;
  - El 10 % de las unidades están restringidas a personas con ingresos en o por debajo del 60 % del AMI; o
  - El 10 % de las unidades están restringidas a personas con un ingreso en o por debajo del 80 % del AMI si las unidades accesibles tienen dos o más habitaciones.

## Distritos de Zonificación Residencial Multifamiliar (RMF)

- Eliminar los requisitos de densidad en los distritos de zonificación de RMF, si la propuesta está dentro de una de las tres categorías que se indican a continuación:
  - Un mínimo del 40 % de las unidades será accesibles para personas con ingresos en o por debajo del 60 % del AMI;
  - Un mínimo del 20 % de las unidades será accesibles para personas con ingresos en o por debajo del 50 % del AMI; o
  - Un mínimo del 40 % de las unidades será accesible para personas con ingresos que promedien no más del 60 % del AMI. Además, estas unidades no podrán ser habitadas por personas con ingresos que superen el 80 % del AMI.
- Permitir una reducción de hasta un 25 % en yardas laterales y traseras.
- Solo el 25 % de las unidades podría ser de 500 pies cuadrados o menos.
- Agregar estándares de desarrollo y diseño para casas adosadas, viviendas en hilera, cabañas y otras formas de edificación.

## Distritos de Zonificación Unifamiliar y Bifamiliar

- Permitir tipos de edificación adicionales en algunas áreas de distritos de zonificación unifamiliar y bifamiliar, siempre y cuando el 50 % de las unidades sean accesibles para personas con ingresos en o por debajo del 80 % del AMI.
- Permitir casas adosadas, edificios de 3-4 unidades y desarrollos de cabañas en parcelas que actualmente están zonificadas para viviendas unifamiliares o bifamiliares y están ubicadas a menos de 1/4 millas de tránsito de alta frecuencia o junto a calles arteriales. También se permitiría el uso de casas gemelas y bifamiliares en los distritos de zonificación donde actualmente no está permitido.
- Agregar normas de desarrollo y diseño para estas residencias.
- Permitir modificaciones o reducciones en el área del lote, el ancho del lote, los retiros/yardas y la cobertura de edificación en los distritos de zonificación unifamiliar y bifamiliar para permitir o simplificar el desarrollo de la propiedad.

## Otros Incentivos

- Las propuestas en los distritos de zonificación de GMU (Uso Múltiple de Entradas) y CS (Compras Comunitarias) requieren un Desarrollo Planificado. Se renunciaría a esto si al menos el 20 % fueran unidades accesibles y disponibles para personas con un ingreso de hasta el 80 % del AMI.
- Permitir viviendas unifamiliares y adosadas en terrenos de zonificación institucional. Es posible que las modificaciones futuras de zonificación consideren que se permita la vivienda multifamiliar. Estas unidades estarían restringidas por escritura de manera que el 20 % de las unidades sean accesibles para personas con un ingreso en o por debajo del 80 % del AMI.
- Permitir que tipos de vivienda adicionales en los distritos de zonificación CG (Comercial General), CC (Comercial Comunitario) y CB (Empresarial Comunitario) fomenten el nuevo desarrollo de los terrenos no aprovechados. Estos distritos permiten viviendas multifamiliares, pero no viviendas unifamiliares, incluidas unidades unifamiliares adosadas o cabañas. Esto requeriría que las unidades estuvieran restringidas por escritura de manera que el 20 % de las unidades sean accesibles para personas con un ingreso en o por debajo del 80 % del AMI.

## CRONOGRAMA DEL PROYECTO



## MÁS INFORMACIÓN

Sara Javoronok, Senior Planner // [sara.javoronok@slcgov.com](mailto:sara.javoronok@slcgov.com) // 801.535.7625