

PREGUNTAS FRECUENTES



Ampliación de las Opciones de Vivienda
en el Condado de Clackamas
PROYECTO DE IMPLEMENTACIÓN DE VIVIENDA 2001

Proyecto de Ley de la Cámara de Representantes de 2001 (HB 2001)

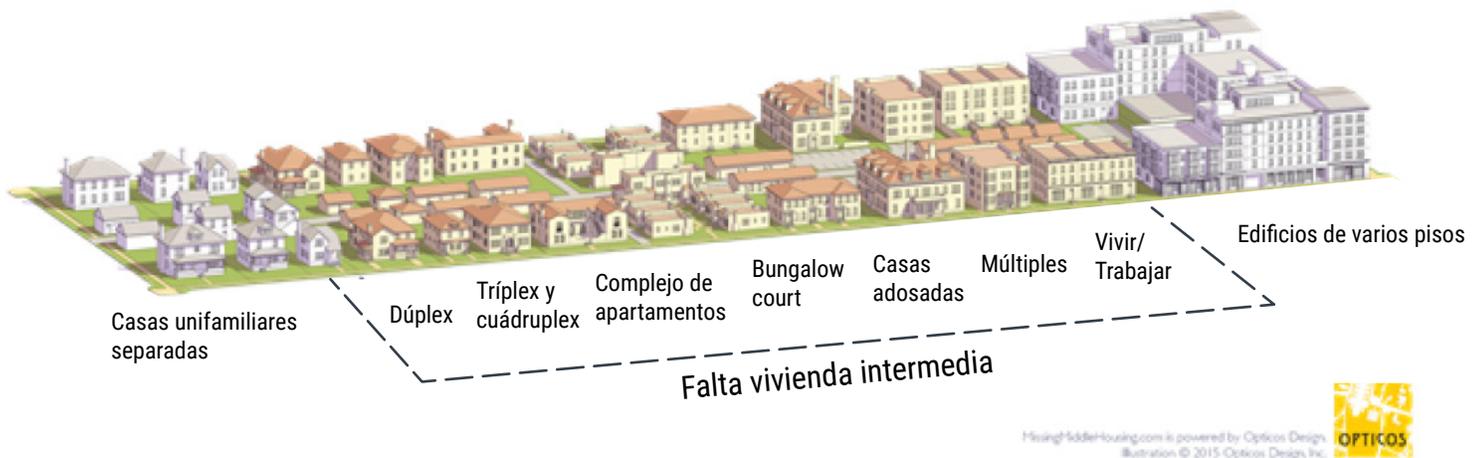
¿Qué es HB 2001 y por qué se aprobó?

[El Proyecto de la Ley de la Cámara de Representantes](#) (HB 2001) House Bill 2001 es una ley aprobada por la legislatura de Oregón de 2019 que requiere que las ciudades y los condados permitan ciertos tipos de viviendas intermedias: dúplex, triplex, cuádruples, casas adosadas y grupos de cabañas - en zonas residenciales urbanas que ya permiten viviendas. El propósito de la ley es aumentar la cantidad de viviendas disponibles para las personas en una variedad de niveles de ingresos. Dado que las viviendas intermedias pueden ser menos costosas de construir que las casas grandes convencionales, puede ser posible cobrar alquileres más bajos o precios más bajos de venta para viviendas medianas.

¿Qué es la vivienda intermedia?

La *vivienda intermedia* incluye dúplex, triplex, cuádruples, casas adosadas y grupos de cabañas (varias casas pequeñas centradas en un área común como un césped o patio). La vivienda intermedia también incluye ADUs (unidades de vivienda adicionales), que son casas secundarias o unidades de apartamentos en el mismo lote que una casa principal más grande. Dado que el condado de Clackamas ya permite las ADUs, no tendremos que realizar ningún cambio de código relacionado con las ADUs.

El siguiente diagrama muestra los tipos de vivienda comunes consideradas “viviendas intermedias”, entre casas unifamiliares y grandes edificios de apartamentos y condominios de varias unidades. La ley de Oregón se refiere específicamente a los que se muestran a continuación, incluidos los grupos de cabañas (similar al estilo Bungalow Court en el diagrama) y no incluye las opciones de vivir/trabajar (acesorias para negocio en el primer piso con espacio residencial en los pisos superiores).



Este proyecto está financiado por los dólares del fondo general de Oregón a través del Departamento de Conservación y Desarrollo de tierras. El contenido de este documento no refleja necesariamente los puntos de vista o políticas del Estado de Oregón.

PREGUNTAS FRECUENTES



Ampliación de las Opciones de Vivienda
 en el Condado de Clackamas
 PROYECTO DE IMPLEMENTACIÓN DE VIVIENDA 2001

Las imágenes a continuación son ejemplos de diferentes tipos de viviendas intermedias

<p>Dúplex</p>		
<p>Casas adosadas</p>		
<p>Tríplex</p>		
<p>Cuádruples</p>		
<p>Grupos de cabañas</p>		

PREGUNTAS FRECUENTES



Ampliación de las Opciones de Vivienda en el Condado de Clackamas

PROYECTO DE IMPLEMENTACIÓN DE VIVIENDA 2001

¿Se puede construir una vivienda intermedia en cualquier lugar?

- HB2001 solo requiere que el Condado de Clackamas permita viviendas intermedias en zonas residenciales en el área urbana no incorporada del condado que ya permite viviendas unifamiliares.
- Esta ley no regula de ninguna manera el tipo de vivienda en áreas rurales, no incorporadas del condado.
- El condado puede continuar requiriendo que la propiedad esté lista para el desarrollo antes de que el Condado apruebe el desarrollo. Por ejemplo, si no hay suficiente agua, servicio de alcantarillado o transporte, entonces el condado no tiene que permitir el desarrollo.
- El condado puede regular la ubicación (tamaño y ubicación) y el diseño (aparición) de la vivienda intermedia, siempre y cuando nuestras regulaciones que no desalienten el desarrollo de viviendas intermedias.

¿Qué está haciendo el Condado para cumplir con la ley?

El condado debe enmendar su ordenanza de zonificación y desarrollo [Zoning and Development Ordinance \(ZDO\)](#) y su plan integral [Comprehensive Plan antes](#) del 30 de junio de 2022, para permitir el desarrollo de viviendas intermedias en zonas residenciales urbanas no incorporadas o cumplir con el Código de zonificación de vivienda intermedia del estado a partir del 1º de julio de 2022. residential zones or abide by the state's Middle Housing Model Code beginning July 1, 2022.

¿Cómo afectará esto a los propietarios?

HB 2001 permitirá a algunos propietarios de propiedades residenciales continuar construyendo una vivienda o viviendas adicionales en su propiedad y, en algunos casos, también convertir una vivienda unifamiliar en múltiples unidades residenciales.

¿Cómo afectará esto a los inquilinos de propiedades residenciales?

Los resultados de HB 2001 podrían aumentar la oferta de propiedades de alquiler al alentar a algunos propietarios a construir una vivienda de alquiler o viviendas en sus propiedades.

¿Cómo afectará HB 2001 a los desarrolladores y contratistas de edificios residenciales?

- Los desarrolladores y contratistas tendrán regulaciones claras a seguir, ya sea que estén construyendo casas unifamiliares o viviendas intermedias.
- La nueva ley generalmente requiere que las mismas regulaciones de desarrollo se apliquen a las casas unifamiliares y las viviendas intermedias, por lo que nuestras regulaciones de zonificación residencial urbana se modificarán para aplicarse a las viviendas intermedias.
- Planeamos hacer que las regulaciones enmendadas sean claras y simples para alentar a los pequeños desarrolladores, incluidos los propietarios de viviendas y los pequeños constructores de viviendas, a construir viviendas intermedias.

PREGUNTAS FRECUENTES



¿Cambiarán las reglas de estacionamiento?

HB2001 requiere que el Condado de Clackamas cambie las reglas actuales de estacionamiento para triplex y cuádruples. Entrada para el carro o garage. Las reglas estatales que guían la implementación de HB 2001 incluyen estándares específicos que prohíben que el Condado de Clackamas requiera más de dos espacios de estacionamiento fuera de la calle para un dúplex. También incluyen estándares específicos sobre estacionamiento para otros tipos de viviendas intermedias, resumidos en la siguiente tabla:

Tamaño de lote en pies cuadrados (sq ft)	Los requisitos mínimos de estacionamiento fuera de la calle deben ser no mas de...				
	Dúplex	Triplex	Cuádruplex	Grupos de cabaña	Casas adosadas
Menos de 3,000 sq ft	2 espacios (total)	1 espacio (total)	1 espacio (total)	1 espacio por unidad	1 espacio por unidad
3,000 – 5,000 sq ft		2 espacios (total)	2 espacios (total)		
5,000 – 7,000 sq ft		3 espacios (total)	3 espacios (total)		
7,000 sq ft o mas			4 espacios (total)		

Aunque el Condado no puede requerir más estacionamiento fuera de la calle que los mínimos enumerados en la tabla, los desarrolladores tienen la opción de proporcionar más estacionamiento que el mínimo y, a menudo, proporcionan más estacionamiento del requerido. Si piensan que eso es lo que quiere el mercado.

¿Significa esto que el Condado ya no permitirá la construcción de casas unifamiliares?

No. Como en el pasado, la ciudad continuará permitiendo la construcción de viviendas unifamiliares en propiedades que están zonificadas para ellas y están listas para el desarrollo.

¿HB2001 interfiere con los códigos, convenios y restricciones (CC&Rs) de la asociación de propietarios de viviendas (HOA)?

HB2001 permite que la mayoría de las restricciones de escrituras existentes, los acuerdos de asociación de propietarios (HOA) y los convenios, condiciones y restricciones (CC&Rs) permanezcan como están. Sin embargo, serán inaplicables si ambos prohíben la vivienda intermedia y fueron adoptados a partir del 8 de agosto de 2019. Las nuevas restricciones de acciones, acuerdos (CC&R) no están permitidos para prohibir la vivienda intermedia.

PREGUNTAS FRECUENTES



Ampliación de las Opciones de Vivienda en el Condado de Clackamas

PROYECTO DE IMPLEMENTACIÓN DE VIVIENDA 2001

Salud y Vivienda

¿Cómo se relaciona la vivienda con mi salud?

La vivienda es muchas cosas: estabilidad, parte de un vecindario o comunidad, y un impacto en la salud de los residentes. La estabilidad, la calidad, la seguridad y la asequibilidad de la vivienda pueden apoyar la salud física, mental y conductual.

¿Cómo harán los cambios en el código que la vivienda sea más asequible?

Dado que la vivienda intermedia puede ser menos costosa de construir que las casas grandes convencionales, puede ser posible que los propietarios cobren alquileres o precios de venta más bajos. La codificación actualizada permitirá más tipos de viviendas, como dúplex, tríplex, cuádruples, casas adosadas y grupos de cabañas (varias casas pequeñas centradas en un área común como un césped o patio).

¿Cómo nos afectará esto a mí y a mi familia?

- Si actualmente posee una casa unifamiliar o una propiedad zonificada para una casa unifamiliar en el condado urbano no incorporado de Clackamas, es posible que tenga la opción de agregar una o más unidades de vivienda adicionales a su propiedad.
- Si está buscando vivienda en el condado urbano no incorporado de Clackamas, los cambios propuestos en el código podrían proporcionarle más opciones de vivienda para alquilar o poseer, ya que podría conducir a un mayor desarrollo residencial en todo el condado.

Proyecto de Estrategias de Vivienda de Uso de la Tierra (LUHSP)

¿Qué es LUHSP?

Los cambios propuestos relacionados con HB2001 son parte de un proyecto de tres fases de Vivienda de Uso de la Tierra - LUHSP - emprendido por la División de Planificación y Zonificación del condado para apoyar el desarrollo de variedades más asequibles de vivienda en áreas urbanas no incorporadas del condado.

¿Por qué se necesitan más viviendas?

La vivienda en el condado de Clackamas se está volviendo menos asequible. Este problema se ve agravado por la escasez de suelo residencial edificable en el área urbana no incorporada. Según las estimaciones del Análisis Regional de Necesidades de Vivienda (HNA) del Condado de Clackamas de septiembre de 2019, el Condado de Clackamas no incorporado carece de terrenos en zonas residenciales para hasta 5,000 unidades de vivienda necesarias en los próximos 20 años, más de la mitad de las cuales serían unidades multifamiliares.

PREGUNTAS FRECUENTES



Ampliación de las Opciones de Vivienda en el Condado de Clackamas

PROYECTO DE IMPLEMENTACIÓN DE VIVIENDA 2001

¿Cuál es el enfoque de cada fase?

- **Fase 1:** La primera fase ha resultado en la aprobación de la Junta de Comisionados del Condado de cambios a la Ordenanza de Zonificación y Desarrollo (ZDO) para alentar el desarrollo de más viviendas multifamiliares en el Condado de Clackamas urbano no portado. En concreto, las modificaciones aprobadas:
 - Proporcionar a los desarrolladores residenciales derechos adicionales (como más unidades) a cambio de proporcionar viviendas que sean asequibles para los hogares de bajos ingresos;
 - Aumentar la densidad máxima de viviendas permitidas en algunas zonas comerciales no incorporadas de 25 unidades por acre a 60 unidades por acre;
 - Permitir un bono de densidad del 20 por ciento para viviendas en desarrollo de uso mixto en esas zonas comerciales no incorporadas;
 - Reducir los requisitos generales de estacionamiento para desarrollos multifamiliares en áreas comerciales y residenciales no incorporadas, y
 - Reducir los requisitos de estacionamiento para desarrollos multifamiliares a 1/4 de milla de distancia al caminar a una estación de tren ligero.
- **Fase 2:** La segunda fase comenzó en enero de 2021 y finalizará en 2022. Esta fase actual, la implementación de los componentes HB 2001 requeridos por el estado, permitirá más tipos de vivienda en áreas residenciales unifamiliares.
- **Fase 3:** La tercera y última fase puede comenzar después de que se complete la Fase 2. Podría incluir permitir viviendas en propiedades de propiedad religiosa, preservar los parques de viviendas prefabricadas y permitir aún más tipos de viviendas en áreas residenciales.

¿Cómo participa el público en el proceso?

La participación y la cooperación equitativas del público son parte integral del éxito de este proyecto y se están llevando a cabo en todas las fases. Los principales objetivos de participación pública son:

- Comprender las prioridades y preocupaciones de la comunidad con respecto a los posibles cambios que pueden tener lugar en sus vecindarios como resultado de la implementación de estas estrategias.
- Colaborar con socios comunitarios para promover la equidad socioeconómica, racial y de transporte en el condado de Clackamas.
- Sentar las bases para actualizar las políticas y regulaciones para garantizar que las actualizaciones respondan a las necesidades de las comunidades urbanas en áreas no incorporadas del condado.

¿Dónde puedo obtener más información?

Para obtener más información sobre el Proyecto de Implementación de HB 2001 y otros esfuerzos del Condado de Clackamas en materia de vivienda, visite www.clackamas.us/planning/HB2001.

Si tiene alguna pregunta, póngase en contacto con:

Martha Fritzie, Planificador principal
de del Condado de Clackamas División de Planificación y Zonificación
mfritzie@clackamas.us

¿Cómo puedo compartir mis comentarios?

Hay audiencias públicas ante la Comisión de Planificación y la Junta de Comisionados en todas las fases del proyecto.

Las fechas, horas y detalles se enviarán por correo a los propietarios y se publicarán en línea en www.clackamas.us/planning/HB2001.