

# Próxima parada Revere: Zonificación inclusiva

¿Por qué apoyar la zonificación de inclusión?



# Por qué la zonificación de inclusión es importante

- La zonificación de inclusión es una estrategia para producir viviendas asequibles a través del desarrollo privado que ya está sucediendo en Revere. La zonificación de inclusión es muy común en todo Massachusetts-adoptada por al menos 140 ciudades y pueblos-y Revere no debe perder esta oportunidad. Le cuesta a la ciudad muy poco y crea un beneficio muy necesario para la comunidad en forma de viviendas asequibles.
- Revere no tiene suficientes viviendas asequibles para satisfacer las necesidades de sus residentes. Por cada siete hogares que califican de bajos ingresos, hay menos de una unidad de vivienda asequible restringida por la escritura.
- Debido a esta falta de viviendas asequibles, casi la mitad (48%) de todos los hogares de Revere están sobrecargados de costos, lo que significa que pagan más por su vivienda de lo que pueden pagar. (Un hogar que paga más del 30% de sus ingresos en la vivienda se considera sobrecargado de costos). Las tasas de carga de costos son más altas entre los residentes de Revere con bajos ingresos: El 68% de los hogares de bajos ingresos están sobrecargados de costos (CHAS 2011-2015).

## Nota complementaria:

### ¿Qué son los bajos ingresos?

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD) define a los hogares con bajos ingresos como aquellos que ganan el 80% de la renta media local (AMI) o menos. (AMI) o menos. El AMI se calcula para zonas geográficas específicas y varía en función del tamaño de la familia. Revere forma parte de la zona de área metropolitana de Boston-Cambridge-Quincy, donde el AMI es de 120.800 dólares para una familia de cuatro miembros.

Pero la mediana de los ingresos familiares en Revere es de 62.568 dólares, aproximadamente igual al 50% del AMI regional. En Revere, el 17% de hogares gana entre el 50% y el 80% del AMI; el 16% gana entre el 30% y el 50% del AMI; y el 26% gana menos del 30% del AMI (CHAS 2011-2015).

Para satisfacer la necesidad de viviendas asequibles para los niveles de ingresos más bajos, la zonificación de inclusión de **Revere requeriría que las unidades sean asequibles para hogares que ganen el 60% del AMI o menos (hasta \$ 56.400 para un hogar de uno y hasta \$ 80.520 para un hogar de cuatro)**. Exigir niveles de asequibilidad del 60% del AMI garantiza que la zonificación de inclusión de Revere produzca viviendas asequibles para los residentes de Revere.

# Cómo funciona la zonificación inclusiva

- La zonificación inclusiva es una política local que exige que un determinado porcentaje de las unidades de las nuevas edificaciones de viviendas sean asequibles para los hogares con bajos ingresos. Estas unidades serían "viviendas asequibles restringidas por la escritura", y estarían legalmente obligadas a seguir siendo asequibles incluso Estas unidades serían "viviendas asequibles restringidas por la escritura", y estarían legalmente obligadas a seguir siendo asequibles incluso si los precios de las viviendas a precio de mercado aumentan. Una de las mejores prácticas es que las unidades restringidas por escritura sean asequibles "a perpetuidad", es decir, durante 99 años.
- Todo nuevo desarrollo residencial de seis o más unidades estaría sujeto a la zonificación de inclusión en Revere. El doce por ciento de las unidades en estos desarrollos tendría que ser asequible para aquellos que ganan el 60% del AMI o menos. Si el proyecto es de 12 unidades o menos, el urbanizador tiene la opción de hacer un pago a la Ciudad para ser utilizado para la producción de viviendas asequibles en lugar de crear las unidades en el sitio.
- Esta norma exige que el 70% de las nuevas viviendas asequibles se reserven para residentes de Revere con derecho a percibir ingresos
- A cambio de la construcción de viviendas asequibles, la zonificación de inclusión ofrece ciertas compensaciones de costos a los desarrolladores para asegurarse de que la construcción siga siendo financieramente viable. La nueva zonificación de inclusión de Revere proporcionaría a los urbanizadores una reducción de estacionamiento, una reducción de las dimensiones y una reducción de las tarifas de los permisos de construcción.
  - Los urbanizadores no estarían obligados a proporcionarestacionamiento si los edificios se encuentran a menos de media milla de una parada del T o de otra parada importante de transporte. Los promotores sólo tendrían que proporcionar 0,5 plazas por unidad en otros lugares. Si la demanda del mercado es mayor, los urbanizadores podrían optar por ofrecer más estacionamiento. La mayoría de los proyectos de Revere ya solicitan y obtienen una reducción del número de plazas de estacionamiento.
  - En comparación con la zonificación actual, los proyectos de zonificación de inclusión podrían aumentar la proporción de la superficie del suelo hasta un 25%; una disminución en las zonas de acceso frontal, lateral y trasero hasta un 25%; y una disminución del tamaño mínimo de la parcela hasta un 50%. Los proyectos de zonificación inclusiva no tendrán que pagar tarifas de licencia de obras, aunque sí tendrán que pagar otras tarifas como la revisión de planos, inspección, certificado de ocupación, y la mitigación de alcantarillado y aguas residuales. La exención tampoco se aplica a los permisos complementarios como los permisos de señalización.

# Cómo funciona la zonificación inclusiva

## Nota complementaria: La importancia de las compensaciones de costos

Una normativa eficaz de zonificación inclusiva debe responder a los límites y oportunidades que plantea el desarrollo a precio de mercado. Un urbanizador no emprenderá un proyecto cuya construcción cueste más de lo que generará en ingresos. Las viviendas asequibles y las viviendas a precio de mercado cuestan lo mismo, y hoy en día puede costar hasta 350.000 dólares la construcción de un solo apartamento de un dormitorio. Como las viviendas asequibles aportan menos ingresos que las viviendas a precio de mercado, la cantidad de dinero generada -y como consecuencia la viabilidad financiera del proyecto, disminuye a medida que aumenta el número de viviendas asequibles y/o el nivel de accesibilidad asequibilidad de esas unidades aumenta en un edificio. **Si Revere requiere más viviendas asequibles que un proyecto puede abarcar en los costos, los desarrolladores optarán por trabajar en otro lugar.** En ese caso, no se construirá nada (ni viviendas asequibles ni a precio de mercado), la demanda será mayor que la oferta, y los costos de la vivienda seguirán aumentando.

Las ciudades y los pueblos suelen ofrecer compensaciones de costos para garantizar la viabilidad financiera del desarrollo sujeto a los requisitos de la zonificación de inclusión y garantizar que las viviendas asequibles se construirán realmente. Las compensaciones de costos que se ofrecerían a través de Revere de Revere incluyen **la reducción de los requisitos de estacionamiento, los contratiempos y el tamaño mínimo de los lotes, así como la exención de la tarifa del permiso de construcción.**

Revere está pidiendo mayor asequibilidad (60% AMI) que la mayoría de las comunidades en Massachusetts con la zonificación de inclusión. Ninguna compensación de costos por sí sola es lo suficientemente poderosa como para cubrir el costo de funcionamiento de la vivienda en este punto de precio. Para alcanzar unos precios de alquiler o de venta requiere un mayor apoyo financiero para que el proyecto sea factible. **La combinación de la compensación de los costos para los proyectos que se ajustan a la zonificación de inclusión** es lo que hace posible alcanzar una asequibilidad del 60% del AMI, más de lo que se suele conseguir con la zonificación de inclusión.

# Porque es buena la Zonificación Inclusiva?

- La zonificación de inclusión es una manera de aumentar constantemente la cantidad de viviendas asequibles en Revere con un costo mínimo para la ciudad.
- La norma de zonificación de inclusión de Revere se aplicaría en toda la ciudad a todos los nuevos proyectos, tanto de alquiler como de propiedad, con seis o más unidades, por lo que ayudará a crear edificios y barrios de ingresos mixtos.
- La zonificación inclusiva ofrece claridad y coherencia a los urbanizadores en el proceso de autorización y aprobación, lo que facilita la construcción de viviendas.
- La mayoría de las viviendas asequibles construidas a través de la zonificación de inclusión beneficiará a los residentes existentes de Revere. Hasta el 70% de las nuevas viviendas asequibles se reservarán para los hogares de Revere que reúnan los requisitos de ingresos. Los hogares solicitan viviendas asequibles a través de una lotería que se ejecuta por la empresa de gestión de la propiedad o socio designado.

# Lo que la zonificación de inclusión NO hace

- La zonificación inclusiva es una estrategia a largo plazo con beneficios acumulativos. En un año determinado, el número de nuevas unidades de vivienda asequible producidas puede ser relativamente pequeño. Pero con el tiempo, la zonificación inclusiva marca una gran diferencia.
- La zonificación inclusiva no puede producir viviendas asequibles para los hogares con menores ingresos porque depende de que los urbanizadores privados de proporcionar viviendas asequibles dentro de proyectos a precio de mercado, y estos urbanizadores no suelen tener acceso a subvenciones públicas. Ese tipo de vivienda requiere importantes recursos locales, estatales y federales para su construcción.
- La zonificación inclusiva no produce muchas, nuevas unidades de vivienda asequible en un solo proyecto porque la zonificación requiere un porcentaje limitado de las nuevas unidades de vivienda para ser de vivienda asequible por lo que el proyecto sigue siendo financieramente viable.
- Dadas estas limitaciones, la ciudad está considerando una serie de otras herramientas para crear más oportunidades de vivienda para los hogares en todos los niveles de ingresos y responder a la urgente crisis de la vivienda a corto plazo.

*Consulte las preguntas frecuentes (FAQ) para obtener una descripción más detallada de los beneficios y las limitaciones de la zonificación de inclusión.*