

# Plan del Área Oeste

## Reunión del Comité Directivo #12



Fecha y hora: jueves, 20 de agosto de 2020 6 – 7:30pm

Location: Virtual – Microsoft Teams

---

### Asistentes

#### MIEMBROS DEL COMITÉ DIRECTIVO (PRESENTE)

Jeanne Granville

Jaime Aguilar

Sean Brady

Mo McCanna

Kaye Kavanagh

Kory Whitaker

#### OFICIALES ELEGIDOS / DISTRITO DEL CONSEJO SIDA

Councilwoman Jamie Torres, District 3

Daisy Rocha-Vasquez, District 3

Ben Chavez,

Melissa Mejia, District 1

#### EQUIPO DE PROYECTO DE PLANIFICACIÓN COMUNITARIA

Eugene Howard

Sung Han

Becca Dierschow

Mondi Mason (DDPHE)

Sayre Brennan

Megan Miles (WDRC)

Valerie Herrera

Beth Vogelsang, OV

#### ORADORES INVITADOS ESPECIALES

Abe Barge - Principal City Planner, Residential Infill Design Quality

Analiese Hock - Principal City Planner, Affordable Housing Zoning Incentive

#### Otros invitados:

Adriana Lopez

Elizabeth Walsh

Heidi Newhart

JoAnn Phillips

### Resumen de la Reunión

1. BIENVENIDA

2. AGENDA PARA LA TARDE

Esta noche, el comité directivo escuchará sobre dos proyectos diferentes en los que la Ciudad de Denver está trabajando actualmente en torno a la calidad del diseño de relleno residencial y

los incentivos de vivienda asequible, los cuales harán propuestas para cambiar el código de zonificación.

Antecedentes de zonificación: ¿qué problemas están tratando de abordar estos programas?

La zonificación establece las formas de construcción permitidas y los usos permitidos e incluye la "envolvente del edificio". No dicta lo que sucede en un lote en particular, solo establece las barandas generales alrededor del lote. No aborda el diseño de servicios públicos como parques y calles.

Las regulaciones de zonificación históricamente han perpetuado la desigualdad en Denver y los Estados Unidos. Al prohibir que ciertos grupos vivan en áreas. La zonificación unifamiliar surgió a partir del mapa de líneas rojas, que solo permite SFZ en áreas pobladas por propietarios blancos al tiempo que permite usos industriales y de densidad en áreas históricamente marcadas en rojo, hogar principalmente de personas de color.

Ambos proyectos tienen como objetivo ayudar a las necesidades de vivienda de Denver:

- Estabilizar a los residentes en riesgo de desplazamiento involuntario
- Creando viviendas asequibles
- Promover el acceso equitativo a la vivienda
- Preservar la asequibilidad y la calidad de la vivienda.

Estos proyectos surgieron de conversaciones de Blueprint Denver, donde el acceso a viviendas asequibles y el desarrollo equitativo surgieron como objetivos clave para los habitantes de Denver en toda la ciudad.

### Calidad de diseño de relleno residencial (2020 – 2022)

Recién comenzando: explorará las actualizaciones de zonificación que:

1. Levantar las prohibiciones existentes sobre la elección de vivienda, que permitirán: dúplex, casas en hilera, ADU
2. Honrar el patrimonio cultural y de diseño de los vecindarios, asegurando que el diseño de las nuevas viviendas de relleno sea sensible al contexto.
3. Proteger a los residentes existentes y al mismo tiempo proteger el patrimonio del vecindario (proteger a las personas y los edificios)

### Implementación de recomendaciones clave de Blueprint Denver:

- Diversificar la elección de vivienda mediante la expansión de ADUs
- Incentivar la conservación y reutilización de viviendas más pequeñas existentes.
- Asegurar que los vecindarios residenciales conserven su carácter único a medida que se produce el relleno.
- Asegurar que los vecindarios tengan el mismo acceso a herramientas de calidad de diseño (actualmente los vecindarios ricos pueden aplicar diseños de cubrir, etc.)

### Cronología:

2020 - lanzamiento del proyecto, educación

2021 - Definir problemas, explorar alternativas

2022 - trabajar con el público para identificar alternativas, llevar al consejo

### Temas clave:

- - No proponemos una superposición de diseño de placas de calderas para toda la ciudad, pero estamos buscando formas de hacer que las superposiciones sean más accesibles.
- - Cambiará la envolvente del edificio - puede incluir características como porches delanteros, techo a dos aguas / inclinado,
- - Estudiará la posibilidad de agregar diferentes tipos de viviendas (más allá de las unifamiliares): dúplex, ADUs, etc.
- - Examinará los requisitos de vivienda asequible

### Incentivo de zonificación de viviendas asequibles (2019-2021)

1. Centrado principalmente en la asequibilidad con restricciones de ingresos
2. Fomentar la creación de viviendas asequibles y de ingresos mixtos, especialmente en áreas ricas en tránsito.
3. Menos sobre incentivos financieros, más sobre incentivos de zonificación

### Cronología:

Actualmente reuniéndose con las partes interesadas, buscando alternativas

Otoño de 2020: confirme la estrategia de incentivos, con las partes interesadas y la comunidad

Primavera de 2021, escriba la actualización del código de zonificación, lleve a cabo

### Temas clave:

Opciones robustas para la zonificación de incentivos. Permita que los desarrolladores rompan el "sobre" del edificio cuando los desarrolladores están proporcionando asequibilidad. Podría haber mayores estándares de altura, menos requisitos de estacionamiento, etc.

### Criterios para el éxito:

- Equidad - es el sistema de incentivos que mejora el acceso de grupos que han sido previamente excluidos. Mejora del acceso a las oportunidades. Expandir la diversidad de viviendas y empleos. Reducir la vulnerabilidad al desplazamiento involuntario.
- Realidad del mercado
- Expectativas claras
- Responsabilidad: ¿cómo hará cumplir la ciudad los requisitos de asequibilidad?

### Preguntas y comentarios del Comité Directivo:

P: ¿El proyecto de calidad de diseño tendrá en cuenta el carácter (histórico) existente?

R: Absolutamente - Para el Proyecto de Relleno Residencial, definitivamente decidimos qué considerar las características valiosas de los vecindarios independientemente de si están formalmente designados como 'históricos' (ciertamente diría que gran parte de Barnum podría describirse razonablemente como histórico)

P: ¿CPD se está alejando de cambiar la restricción de altura por lo que creo que es un número limitado de viviendas asequibles? ¿Más como 40% de unidades asequibles con más del 60% de AMI o menos?

R: Ese es un gran tema de discusión en el proyecto de incentivo de zonificación de viviendas asequibles, así que estoy seguro de que Analiese puede dar más detalles.

-Parece que la gente paga el mejoramiento y los costos de infraestructura de las estaciones de tránsito a través de bonos que hemos aprobado y que los beneficios deben volver a la gente antes de que se le entregue al desarrollador.

-Vivienda asequible: Sería útil si los formularios que está desarrollando el Grupo de Trabajo de Vivienda se pudieran compartir con este grupo para que haya una mejor idea de lo que se necesita para lograr unidades asequibles sin subsidio y cómo varios incentivos pueden llegar a la asequibilidad.

-En algún momento que sea apropiado, me encantaría escuchar más sobre lo que sucede en la revisión de Tránsito y Movilidad de estos proyectos, ¿eso incluye un relleno más pequeño o más grande?

P: ¿Las políticas de preferencia funcionan con los requisitos de vivienda justa?

R: Puede ser difícil crear una política de preferencias que no viole las políticas de vivienda justa. Debería elaborarse cuidadosamente para garantizar la no discriminación.

-Se siente como un gran incentivo para el desarrollador, ¿Denver no tiene gente que quiera desarrollarse aquí?

P: Pregunta asequible: cuando hablamos de relleno. ¿Asequible para vivir o comprar?

A: Asequible tanto para la venta como para el alquiler

P: ¿Por qué la ciudad no solo requiere viviendas asequibles?

R: Las leyes del estado de Colorado limitan las políticas que Denver puede promulgar.

1981 - Colorado prohíbe el control de alquileres

2000 - Decisión de Telluride: las políticas de inclusión en la vivienda de alquiler son el control de los alquileres. Los requisitos de asequibilidad solo pueden aplicarse a viviendas en venta

¿Cómo encaja el Plan del Área Oeste con esto?

-El Plan del Área Oeste actualizará el mapa de "Lugares futuros" en Blueprint Denver (lo que afectará las decisiones de zonificación futuras)

-La entrada de SC puede afectar las actualizaciones de estrategia al plan de toda la ciudad

- Ayudará a informar las mejoras a: alturas de edificios, formas de edificios, uso del suelo, áreas de transición en el área oeste

### Alcance a las comunidades

Con el objetivo de obtener una participación más amplia de lo habitual: buscar fuera de los RNO, talleres, etc.

P: ¿Hay consultas disponibles para los RNOs a los que se acercan los desarrolladores que desean rezonificar? No tenemos un plan, ellos no tienen un plan a seguir, pero ambos tienen sus propias agendas. ¿Qué sucede antes de que haya una política formal?

R:

- Trabaje con la gente del Concejo - ellos brindan orientación a los desarrolladores sobre los deseos de la comunidad, ¡así que póngase en contacto con la persona de su concejo!
- La mayoría de los desarrollos que atraviesan el proceso de rezonificación ahora seguirán el West Area Plan - están en una línea de tiempo similar
- Blueprint Denver es la política general, siempre se puede recurrir a eso. Tiene muchos principios en torno a la equidad, la asequibilidad y el diseño.

-Es una especie de aplicación de la equidad ... ¿Cómo vemos usted o NOSOTROS el historial de líneas rojas junto con el desplazamiento por vulnerabilidad cuando se habla de relleno para áreas con algunos de los mayores desplazamientos de Denver?

P: Además de los incentivos en torno a la altura, ¿el permiso para construir una casa tándem o una ADU podría estar condicionado a la asequibilidad?

R: Sí es parte de la conversación, pero la construcción de viviendas más pequeñas sigue siendo costosa. En última instancia, desea un sistema que sea útil y pueda usarse. No quiero una herramienta que nunca se use.

- Tampoco queremos que una mayor densidad de unidades por derecho genere especulaciones y problemas de impuestos a la propiedad.

P: Dado que el calendario de todas estas iniciativas se superpone, ¿cómo puede el plan de NPI West complementar el trabajo que está haciendo / comenzando a hacer en un plan que probablemente estará completo antes de que se completen sus iniciativas?

R: Tres planes funcionarán bien juntos: los planes de incentivos de zonificación y el plan del área oeste se moldearán mutuamente con la anticipación del plan de incentivos de zonificación que se pondrá en marcha para ayudar a implementar la visión del área oeste.