



VECINDARIOS PARA TODOS



Resumen ejecutivo

Una alta calidad de vida, la belleza natural y una economía en crecimiento continúan atrayendo nuevos residentes a Seattle. Desde 2010, la ciudad ha sumado más de 105,000 residentes y, en 2017, superó la cifra total de 700,000. Una de las consecuencias de este crecimiento ha sido el aumento en los precios de las viviendas, lo cual produjo un incremento en la exclusividad de los vecindarios de viviendas unifamiliares. La autorización de más desarrollos inmobiliarios en zonas de vivienda unifamiliar, en especial en áreas de costo elevado, es esencial para detener el rápido incremento en el desplazamiento de las comunidades más vulnerables de Seattle.

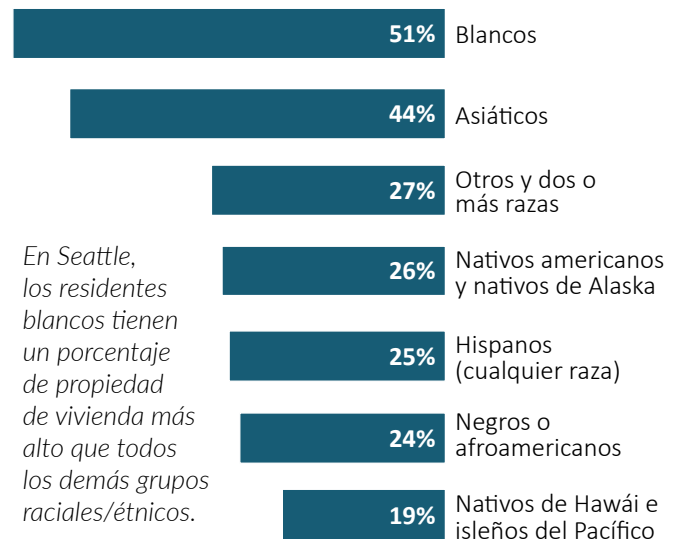
Las oportunidades para que más personas obtengan lugar en donde vivir en toda la ciudad de Seattle contribuirán, además, a eliminar las barreras que han hecho posible la segregación racial institucionalizada en Seattle. El establecimiento de una zonificación flexible que promueva vecindarios diversos puede:

- Fortalecer los pequeños negocios
- Incrementar la sustentabilidad del medioambiente
- Promover los objetivos de la iniciativa de justicia étnica y social
- Incrementar el acceso al transporte público para más personas
- Mejorar el acceso a vecindarios caminables
- Generar oportunidades para que tanto las futuras generaciones como los trabajadores de menores ingresos puedan vivir en la ciudad

La Comisión de Planeamiento de Seattle ha abordado este trabajo con la esperanza de continuar con este diálogo necesario y oportuno sobre el replanteamiento de nuestras políticas de utilización del suelo.

Tasa de propiedad de viviendas por raza y origen étnico

Fuente: Previsiones a 5 años de la Encuesta Comunitaria Americana del año 2016.



En Seattle, los residentes blancos tienen un porcentaje de propiedad de vivienda más alto que todos los demás grupos raciales/étnicos.

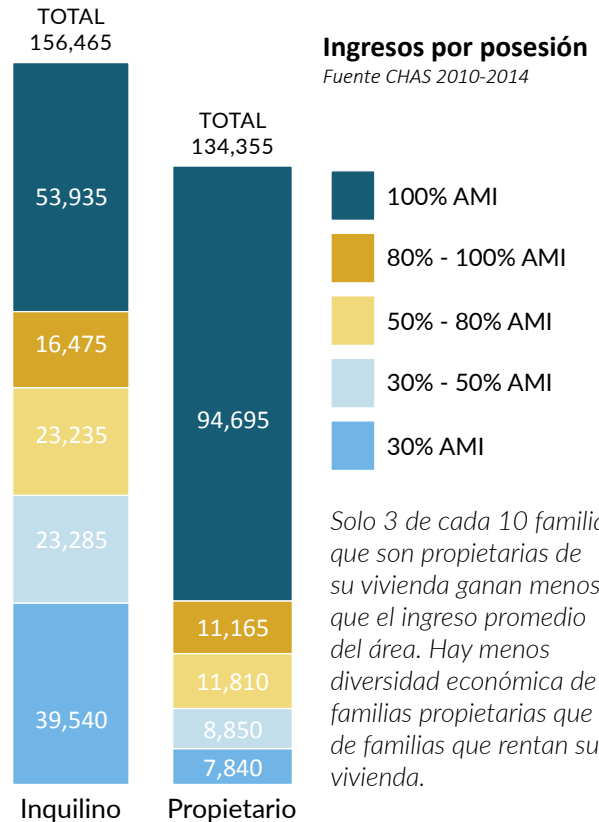
El objetivo fundamental del informe es alentar a un retorno hacia las matrices mixtas de desarrollo y construcción de viviendas que se observan en los vecindarios más antiguos y caminables de Seattle.

Las grandes porciones de Seattle que están restringidas al régimen de una casa por lote se están volviendo rápidamente más costosas y excluyen a muchas personas.

- **El costo de las viviendas en las áreas dentro de las zonas unifamiliares continúa en aumento.** En agosto de 2018, el precio promedio de una vivienda en Seattle era de \$ 753,600, lo que significa un aumento de más de \$ 100,000 desde febrero de 2017.
- **Los crecientes costos de las viviendas impactan en los residentes actuales y en los futuros.** Los crecientes impuestos a la propiedad pueden obligar a los propietarios de menores ingresos a vender sus hogares, mientras que los niños criados en Seattle pueden no ser capaces de afrontar los costos de vivir en la ciudad cuando sean adultos.
- **A medida que viviendas más grandes y más costosas reemplazan a las más pequeñas, la naturaleza del vecindario va cambiando a pesar de la zonificación unifamiliar.** El tamaño promedio de las casas unifamiliares en Seattle ha crecido más de 1,000 ft² desde las primeras décadas del siglo 20, cuando el bungalow de estilo artesanal (casa de una planta) estaba en su apogeo. Solo 3 de cada 10 familias que son propietarias de sus hogares ganan menos que el ingreso promedio del área. La diversidad económica es menor en las familias propietarias que en las familias que rentan su vivienda.
- **A pesar del crecimiento de Seattle, algunas áreas de la ciudad tienen hoy menos residentes que los que tenían en 1970.** A pesar de que la ciudad ha incorporado más de 180,000 residentes desde los años 70, algunas áreas de la ciudad han decrecido en población. Estas áreas se componen principalmente de zonas unifamiliares en parcelas grandes.

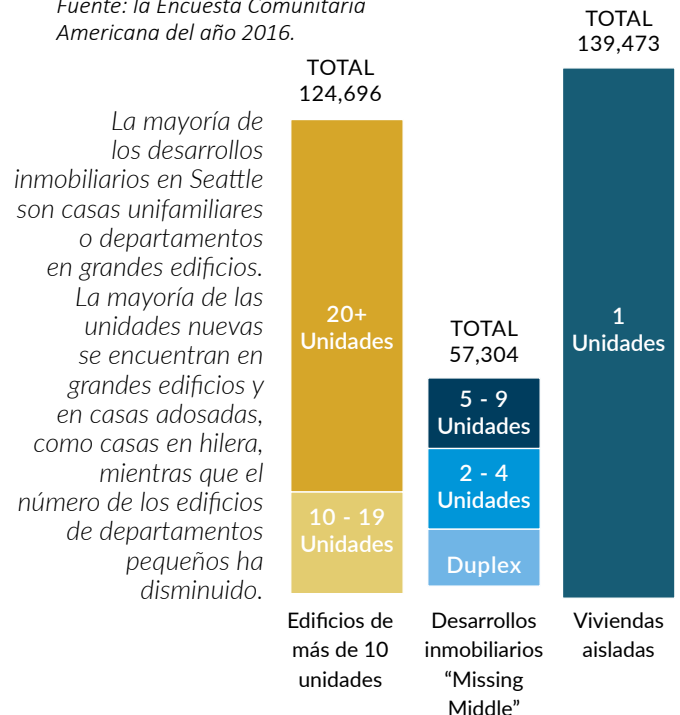
El rango de tipos de viviendas está limitado por la cantidad de zonas unifamiliares.

- **Seattle no posee un rango de tipos de viviendas que pueda cubrir un espectro amplio de familias.** La mayoría de los desarrollos inmobiliarios en Seattle está realizado en viviendas unifamiliares o departamentos en grandes edificios.
- **Una pequeña porción del territorio de Seattle admite residencias multifamiliares.** Tres cuartos de todo el territorio en el cual los siatelitas pueden vivir se ubica en zonas unifamiliares. Esto significa que las familias con los recursos económicos suficientes para costear una vivienda unifamiliar pueden elegir el lugar en donde van a vivir de entre un rango más amplio de opciones que aquellas que no pueden afrontar el costo de una vivienda unifamiliar o que prefieren un tipo de vivienda diferente.



Unidades por tipo de edificio

Fuente: la Encuesta Comunitaria Americana del año 2016.



Las zonas unifamiliares limitan las oportunidades de realizar tipos de viviendas que son inclusivas para las personas de diferentes edades y que se encuentran en diferentes etapas de la vida.

- **Seattle tiene una población cambiante con una amplia gama de necesidades habitacionales; sin embargo, las políticas de vivienda reservan casi la mitad del territorio de Seattle para un solo tipo de vivienda.** El número total de familias con hijos ha crecido desde 2010. El número de familias con adultos mayores de 65 años también está creciendo. Esto incluye a padres con hijos emancipados que están planeando mudarse a una vivienda más pequeña que su casa pero desean permanecer en el vecindario.
- **Para aumentar las opciones dentro de las zonas unifamiliares hacen falta más que unidades de vivienda accesorias y cabañas de patio trasero.** Incluso con la adopción de normativas menos rígidas, un estudio de la Ciudad calcula que apenas se construirán unas 3,330 unidades de vivienda accesorias en toda la ciudad durante los próximos 10 años.

Muchos de los vecindarios más caminables y buscados de Seattle fueron construidos antes de existieran las zonas unifamiliares y las dimensiones mínimas de lotes.

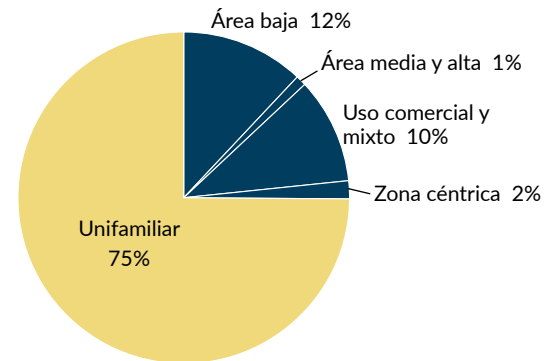
- **Las normas fijadas en los años 50 están impidiendo que un nuevo desarrollo produzca vecindarios urbanos diversos, caminables y habitables como los una vez que predominaron en Seattle.** Muchas áreas que hoy se hallan dentro de las zonas unifamiliares eran clasificadas como “Distrito de segunda residencia” en 1923, lo cual permitía las viviendas multifamiliares. Muchos de esos edificios permanecen a la fecha, pero ya no pueden ser construidos aunque los desarrollos inmobiliarios multifamiliares en pequeña escala encajan perfectamente dentro de las zonas unifamiliares.

La zonificación actual no promueve el acceso equitativo a los servicios y bienes públicos.

- **La zonificación unifamiliar limita el número de familias que pueden vivir dentro de una distancia caminable hasta parques y escuelas.** El costo elevado para comprar una vivienda dentro de una zona unifamiliar restringe el acceso a los servicios culturales y esenciales según los ingresos.
- **La zonificación actual perpetúa el legado de rechazo de préstamos, acuerdos raciales y disparidades cuando se quiere adquirir una vivienda.** En Seattle, los residentes blancos tienen un porcentaje de propiedad de vivienda más alto que todos los otros grupos raciales/étnicos. Las disparidades raciales en la propiedad de viviendas que están presentes hoy son el resultado de las políticas de vivienda discriminatorias que colocaban a las familias de color en una desventaja inmediata y permanente, ya que se les negaban las oportunidades para lograr equidad al convertirse en propietarios de sus viviendas.

Distribución de zonas que permite usos residenciales

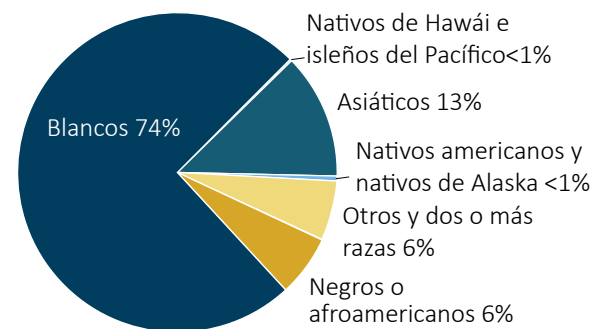
Datos: Ciudad de Seattle



Tres cuartos de todo el territorio en el cual los sietelitas pueden vivir se ubica en zonas unifamiliares.

Distribución de propietarios de viviendas por raza

Fuente: Previsiones a 5 años de la Encuesta Comunitaria Americana del año 2016.



La vasta mayoría de propietarios de viviendas en Seattle son blancos, mientras que menos de un tercio de los propietarios son familias de color.

“Seattle ha sido moldeada por su historia de segregación racial y por el desplazamiento económico de las comunidades de color”

- Seattle Comprehensive Plan

Los beneficios y las responsabilidades del crecimiento no han sido distribuidos de forma equitativa en Seattle.

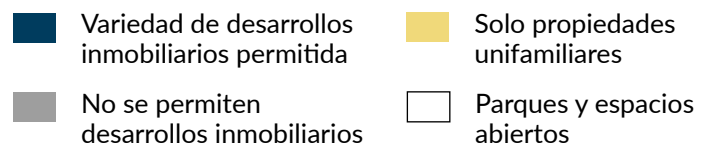
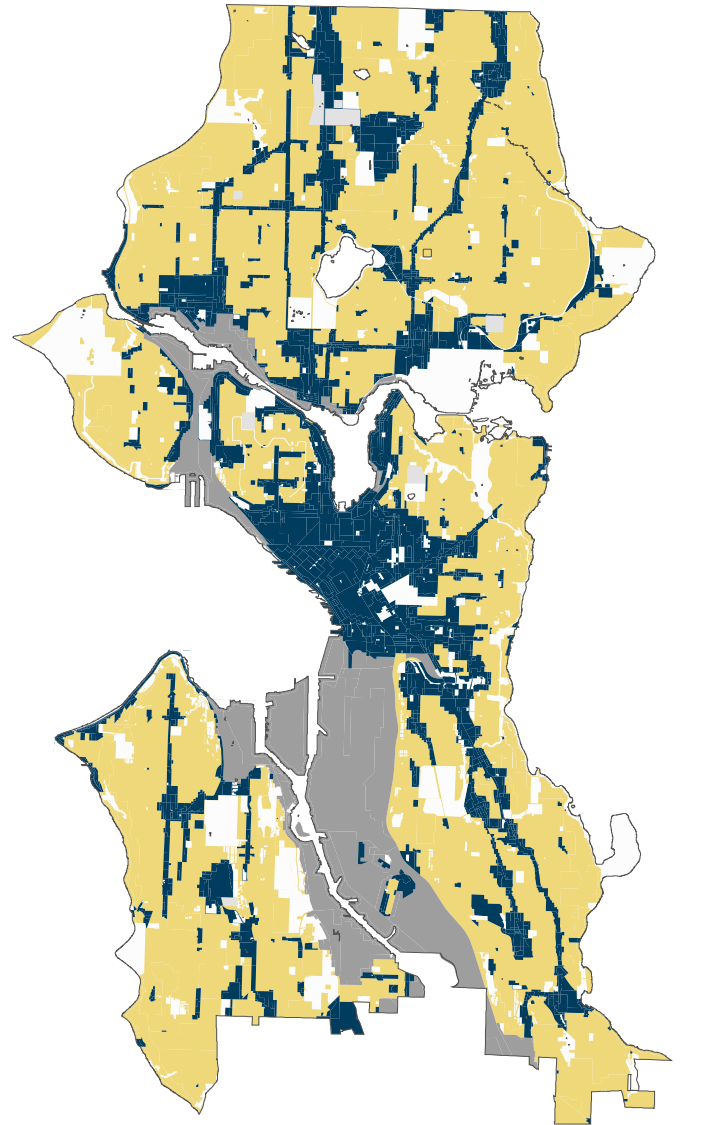
- **La mayor parte del crecimiento se ha concentrado en una pequeña porción de Seattle.** Desde el año 2006, más del 80% del crecimiento de Seattle ha ocurrido en villas urbanas y centros que representan menos de un cuarto del territorio de Seattle.
- **Las áreas dentro de la zona unifamiliar están protegidas contra la incorporación de nuevas familias.** Solo el 5% de las nuevas unidades en Seattle entre 2010 y 2017 fueron construidas en zonas unifamiliares, aunque casi la mitad de los acres de la parcela de Seattle pertenecen a zonas unifamiliares. Muchas de esas áreas se encuentran próximas al transporte público y se han beneficiado de las inversiones en obras públicas tales como aceras, parques y escuelas. Sin embargo, una zonificación estricta ha impedido que estas áreas absorban el crecimiento mediante un mayor desarrollo inmobiliario.
- **Restringir la construcción de viviendas dentro de las áreas donde los valores de las propiedades son elevados traslada la presión del desarrollo hacia áreas que ya se encuentran amenazadas por el desplazamiento.** Los potenciales compradores de viviendas que no tienen posibilidades de comprar en áreas unifamiliares y costosas buscan opciones en vecindarios con precios más asequibles, lo cual estimula el desplazamiento de residentes actuales, pequeños negocios y referentes culturales. Este sistema ofrece una clara ventaja política a una porción de la población, más acaudalada, en su mayoría propietarios de viviendas blancos, para que tenga mayor poder de decisión sobre la forma que Seattle tiene, cómo crece y dónde pueden vivir sus habitantes.

Seattle necesita estrategias para desarrollar nuevos vecindarios más completos y caminables.

- **La zonificación unifamiliar actual de Seattle permite una clase de desarrollo que no ofrece la variedad ni la densidad necesarias para desarrollar vecindarios caminables y con un transporte público eficaz.** Las zonas unifamiliares inhiben la capacidad de incorporar en un paulatino incremento una combinación de usos y densidades necesaria para dar soporte a la caminabilidad y al transporte público en más áreas de la ciudad.

Uso residencial permitido por tipo

Datos: Ciudad de Seattle



Solo el 20% de las unidades unifamiliares están ocupadas por inquilinos, y quienes las rentan suelen tener ingresos inferiores a los de los propietarios.

Una de cada 5 viviendas unifamiliares está ocupada por inquilinos.



Hacer evolucionar la estrategia de crecimiento de Seattle para que incluya las áreas residenciales a lo largo de toda la ciudad.

- **Expandir todas las villas urbanas establecidas a un perímetro de 15 minutos de distancia a pie desde un lugar de tránsito frecuente.** Actualmente, varias de las villas urbanas de Seattle tienen límites muy estrechos, lo cual restringe el número de familias con acceso a estos servicios e instalaciones.
- **Promover la evolución de la estrategia de crecimiento de Seattle para desarrollar vecindarios completos en las afueras de las villas urbanas.** La estrategia de crecimiento de Seattle genera una situación como la “del huevo o la gallina”: por lo general, un área necesita lograr la definición de un nodo de tránsito frecuente para convertirse en una villa urbana o para expandirse y sumar densidad. Sin embargo, lograr la densidad necesaria para soportar el tránsito frecuente resulta todo un desafío si no se establece o se expande una villa urbana.
- **Establecer nuevos criterios para la designación y el desarrollo de nuevas villas urbanas residenciales formadas alrededor de servicios esenciales existentes y planificados.** Una estrategia que permita más viviendas en las cercanías de parques y escuelas haría posible que las comunidades puedan crecer alrededor de las inversiones públicas que contribuyen a la habitabilidad.



Photo: Seattle Dream Homes

Un dúplex de esquina en Seattle.

Crear una designación de zonas que promueva la forma y escala física pretendida de los edificios y que sea, a la vez, más equitativa e inclusiva.

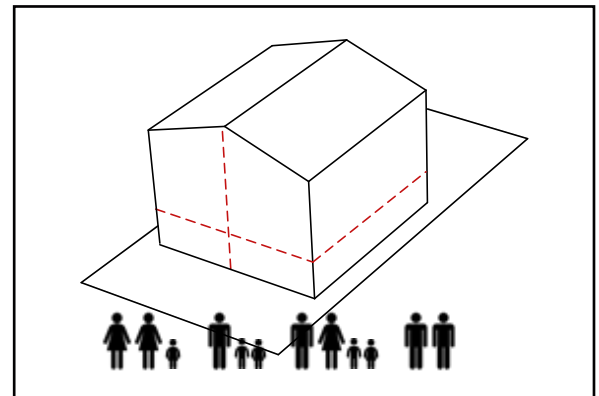
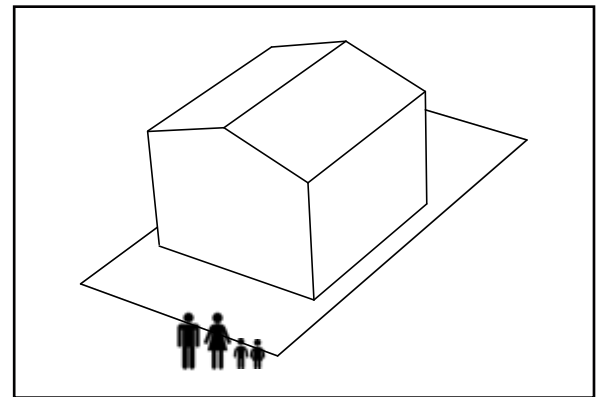
- **Renombrar las zonas “Unifamiliar” como “Vecindario residencial”.** La denominación “Single Family Zone” (Zona unifamiliar) es un término equivocado, ya que individuos y compañeros de cuarto pueden vivir juntos en una vivienda sin ser una familia. El cambio de designación de la zona a “Neighborhood Residential” (Vecindario residencial) reflejaría con mayor precisión el carácter de la zona y no sugeriría que está habitado solo por familias.

Promover una variedad más amplia de tipos de viviendas con acceso a los componentes esenciales de habitabilidad.

- **Establecer una designación que permita más tipos de viviendas dentro de áreas unifamiliares cercanas a parques, escuelas y otros servicios.** Permitir que estas áreas se rellenen en forma paulatina con viviendas de tipo “missing middle” (categoría de segmento intermedio) hará posible que más familias tengan acceso a estos servicios, brindará apoyo a los distritos comerciales y promoverá mejoras en los medios de transporte a la vez que se conserva la escala residencial deseada.
- **Desarrollar estándares de diseño para una variedad de tipos de viviendas que permita un desarrollo compatible en escala con el desarrollo inmobiliario existente.** Para garantizar que el nuevo desarrollo sea compatible en escala es necesario generar estándares de desarrollo y diseño para tipos de viviendas específicas permitidos.
- **Replantear las regulaciones de aparcamiento para dar prioridad a las viviendas y al espacio público sobre el resguardo de vehículos.** Exigir que haya aparcamiento disponible en el lugar quita espacio que podría ser utilizado para viviendas adicionales o para espacios abiertos. Priorizar a los automóviles de esta manera es contrario a nuestros objetivos climáticos y de sustentabilidad. Mientras que las calzadas y las cocheras pueden continuar siendo autorizadas, las personas no estarían obligadas a destinar espacio para los automóviles antes que destinar espacio para árboles, en especial si deciden no tener un vehículo.

Conservar las viviendas existentes a la vez que se añaden tipos de viviendas que permitan a más personas vivir en el mismo vecindario.

- **Permitir la conversión de las viviendas existentes en unidades múltiples.** Alojarse a más personas dentro de las viviendas existentes es una estrategia efectiva que hace que los vecindarios se vuelvan más asequibles y que empleen los recursos existentes de forma más sustentable.
- **Permitir unidades adicionales en lotes de esquina, lotes en callejones y arterias y lotes en los límites de zona.** Una capacidad incrementada en los límites de zona puede proveer un mayor y más variado desarrollo inmobiliario y brinda mejores resultados en el diseño urbano ya que puede ofrecer una transición entre edificios multifamiliares y casas aisladas.
- **Incentivar la conservación de las viviendas existentes mediante estándares de desarrollo más flexibles al momento de añadir unidades adicionales.** Permitir retranqueos y cobertura de lotes flexibles haría más sencillo incorporar unidades adicionales en un lote o subdividir sin necesidad de demoler la vivienda existente.
- **Brindar recursos técnicos y de diseño a los propietarios de terrenos y las comunidades para reurbanizar y conservar sus propiedades.** Estos recursos pueden incluir: utilizar las bases de datos del sistema de información geográfica para informar a los propietarios que sus parcelas son particularmente aptas para desarrollo expandido, crear planos preaprobados, acelerar los procesos de autorización y capacitar a los propietarios sobre estrategias de financiación potencial.



Un edificio del mismo tamaño que aloja una familia de cuatro puede alojar cuatro familias de diferentes tamaños. Fuente: Carolyn McGunagle

Incentivar desarrollos inmobiliarios más compactos en todos los lotes.

- **Reducir o eliminar los requisitos mínimos de dimensiones de lotes.** Hasta 1957, Seattle no tenía tamaños mínimos de lote para zonas unifamiliares y muchos de los vecindarios más antiguos tenían más viviendas construidas en lotes más pequeños. Las viviendas de menor escala tienen más porches y puertas principales hacia la calle, lo cual potencia la experiencia peatonal.
- **Generar incentivos para construir más de una unidad en lotes de mayor tamaño que el promedio.** Exigir o incentivar que haya más de una unidad en los lotes grandes garantizará que la tierra se use de manera más eficiente a la vez que ayudará a promover vecindarios caminables.
- **Limitar el tamaño de las nuevas estructuras individuales, especialmente en lotes de mayor tamaño que el promedio.** Reducir el tamaño y la escala permitida podría reducir el incentivo para reemplazar las viviendas existentes por viviendas más grandes y más costosas. A su vez, garantizaría que se provean unidades moderadas de tamaño familiar.

Garantizar que los nuevos desarrollos inmobiliarios contribuyan con una mayor diversidad de familias.

- **Conservar e incrementar los desarrollos de viviendas de tamaño familiar y diseñadas para uso familiar.** A fin de garantizar que los cambios en las zonas unifamiliares no reduzcan las unidades de tamaño familiar, se deben diseñar estrategias de relleno para promover una gama de tamaños y características de viviendas que puedan alojar una familia fácilmente.
- **Quitar el límite de ocupación de personas ajenas a las familias en las zonas unifamiliares.** Un límite de ocupación para personas ajenas a una familia (sin límite asociado para personas relacionadas con la familia) impone penalizaciones sobre compañeros de cuarto o familias no nucleares y significa un desafío para la readaptación de viviendas grandes y antiguas como departamentos. La zonificación debería regular solo la densidad y la forma de construcción, no así, la relación de los habitantes.

Estas estrategias permitirán una reintroducción gradual y progresiva de matrices de construcción históricas y contribuirán a preservarlas a medida que recibimos más residentes de todos los niveles de ingresos, edades y razas.

La Seattle Planning Commission (Comisión de Planeamiento de Seattle) reconoce que muchos residentes considerarán que muchas de las recomendaciones incluidas en este informe son controversiales y algunos las considerarán indeseables. No las realizamos a la ligera. Varios miembros de la Comisión son también residentes de vecindarios que actualmente están en zonas unifamiliares y comprenden muy bien el atractivo de la forma tradicional, especialmente, la de los vecindarios más antiguos.

La intención de este informe es basarse en la matriz y la escala de estos vecindarios y conservarlas, a la vez que se generan más opciones para los propietarios e inquilinos presentes y futuros.



Foto: NWMILS

Un dúplex en Seattle, demostrando la variedad en escala de las estructuras multifamiliares.



Foto: NWMILS

Un cuádruplex de un piso es compatible en escala con las casas circundantes e incorpora la calle con múltiples escaleras y escalinatas de entrada.



Foto: PCRI

Edificio triplex moderno de pequeña escala

Sobre la Comisión

La Seattle Planning Commission (Comisión de Planeamiento de Seattle) aconseja al Alcalde, al Consejo de la Ciudad y a los departamentos de la Ciudad sobre objetivos, planes y políticas de planeamiento para el desarrollo físico de la Ciudad. El trabajo de la Comisión se enmarca dentro del Comprehensive Plan (Plan Integral) y su visión para Seattle en el siglo 21 y del compromiso de involucrar a los ciudadanos en la tarea de planificar y trabajar para el logro de estos objetivos.

La Seattle Planning Commission es un órgano asesor de 16 miembros nombrados por el Alcalde, el Consejo de la Ciudad y la misma Comisión. Los miembros de la Comisión son voluntarios que aportan una amplia variedad de experiencia y una diversidad de perspectivas en los roles que cumplen.

Lista de miembros de la Comisión



Michael Austin,
Pioneer Square



Eileen Canola,
Victory Heights



Sandra Fried,
Columbia City



David Goldberg,
Wallingford



Veronica Guenther,
Capitol Hill



Grace Kim,
Capitol Hill



Ellen Lohe,
Mt. Baker



Rick Mohler,
Tangletown



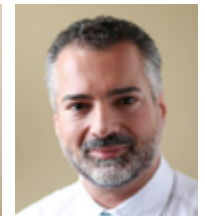
Tim Parham,
Othello



Marj Press,
Wallingford



Kelly Rider,
Whittier Heights



Julio Sánchez,
Central District



Amy Shumann,
Hilman City



Lauren Squires,
Othello



Jamie Stroble,
130th station area



Patti Wilma,
Wedgewood