

Hoy en día, en Indiana y en los Estados Unidos, muchas comunidades están sufriendo una crisis de vivienda. Como señala el informe "Fuera de alcance 2016" de la Coalición Nacional de Bajos Ingresos, debido a los bajos salarios, los individuos y las familias no pueden permitirse vivir en muchas comunidades de la nación a pesar de tener un empleo de tiempo completo. Desafortunadamente, los opositores sostienen una posición errónea de que la vivienda asequible afecta negativamente a las comunidades, haciendo que el crimen aumente, las escuelas empeoren y los precios inmobiliarios caigan a pesar de que los estudios demuestran lo contrario. Cuando la vivienda asequible se "incorpora plenamente" a una comunidad, en lugar de ubicarse en las afueras, atrae negocios, le proporciona a los ciudadanos acceso a mejores escuelas, les brinda oportunidades de empleo y crea comunidades diversas y prósperas.

De acuerdo con las leyes de vivienda justa, una vivienda incluye "cualquier edificio, estructura o parte de la misma que esté ocupada, diseñada o destinada a ser ocupada como residencia por una o más familias y cualquier terreno vacante que se ofrezca para venta o arrendamiento para la construcción o ubicación de tal edificio, estructura o parte de los mismos". Por lo tanto, las decisiones relacionadas con el desarrollo o uso de tal tierra no pueden basarse en la raza, género, religión, origen nacional, color, discapacidad o estado familiar de los residentes o residentes potenciales que puedan vivir allí. Las leyes de vivienda justa también requieren que las municipalidades y los gobiernos locales hagan adaptaciones razonables a las reglas, políticas, prácticas y procedimientos de zonificación y uso de la tierra, según sea necesario, para proporcionar a una persona con discapacidad el mismo acceso a la vivienda.

¿Qué es una acomodación razonable? Las acomodaciones razonables, según lo definen las leyes de vivienda justa, son cambios en las reglas, políticas o prácticas que son necesarios para permitir que las personas o grupos de personas con discapacidades tengan la misma oportunidad de usar y disfrutar de la vivienda. Esto requiere que los municipios hagan ajustes razonables en las políticas y procedimientos de uso de la tierra y zonificación. Las acomodaciones razonables proporcionan un medio para solicitar al gobierno local flexibilidad en la aplicación de las regulaciones de uso de la tierra y zonificación o, en algunos casos, incluso una renuncia a ciertas restricciones o requisitos. Por ejemplo: una junta de zonificación otorga acomodaciones a un grupo designado de individuos con discapacidades que tienen la intención de convivir juntos en una casa de recuperación como una "familia" y permitir que aunque no tengan entre sí ninguna relación familiar puedan vivir en una casa unifamiliar.

¿Qué hace que una práctica de zonificación sea ilegal bajo una vivienda justa? Un municipio no puede tomar decisiones de zonificación o uso de la tierra basadas en el temor de los vecinos a que una vivienda sea ocupada por miembros de grupos protegidos bajo leyes de vivienda justa. Las ordenanzas de zonificación no pueden contener disposiciones que impidan la presencia de viviendas asequibles, viviendas de apoyo o hogares de grupo para personas con discapacidades de manera diferente a otros usos similares, y los municipios no pueden ser más estrictos a la hora de hacer cumplir las ordenanzas contra la vivienda ocupada por miembros de las clases protegidas. Otra forma en que la discriminación en la zonificación y el uso de la tierra puede ocurrir es cuando una ordenanza neutral tiene un impacto desigual, o causa daño desproporcionado, a un grupo protegido. Las políticas de uso de la tierra, como la densidad o los requisitos de diseño que hacen la construcción residencial extremadamente costosa, las prohibiciones de viviendas multifamiliares o la restricción a la vivienda de cuatro o menos adultos no relacionados pueden considerarse prácticas discriminatorias si se demuestra que estas políticas tienen un impacto desproporcionado para las personas de color, familias con niños o personas con discapacidades.

La colocación de viviendas nuevas o rehabilitadas para personas de bajos ingresos es, lamentablemente, una de las cuestiones más controversiales a las que se enfrentan las comunidades. Si se quiere alcanzar un objetivo de vivienda justa, se deben evitar las altas concentraciones de viviendas de bajos ingresos y aprobar los desarrollos de viviendas que fomenten la integración. Un municipio que considere una propuesta de una inmobiliaria o de un proveedor de vivienda independiente para proporcionar vivienda integrada dentro de la jurisdicción del municipio, debe analizar cuidadosamente la necesidad de nuevas oportunidades de vivienda integrada en las proximidades del proyecto propuesto y analizar el grado de segregación residencial en esa comunidad considerando a demografía de la población en el área metropolitana total. *Aunque la zonificación y el uso de la tierra es un área donde los municipios tienen poder primario, los tribunales han sostenido sistemáticamente que la Ley de Vivienda Justa prohíbe a los gobiernos locales ejercer sus poderes de zonificación y uso de la tierra de manera discriminatoria.* Desafortunadamente, todavía es una práctica común para las jurisdicciones tratar de usar las leyes de zonificación para prevenir el desarrollo de viviendas asequibles en las comunidades (comúnmente llamado "zonificación excluyente").

Ejemplos de actividades prohibidas bajo la Ley de Equidad de Vivienda

- Un municipio no puede rechazar un proyecto de desarrollo de viviendas asequibles en respuesta al temor de los vecinos

de que tales viviendas sean ocupadas por minorías raciales.

- Un municipio no puede solicitar una audiencia pública sólo para la construcción de viviendas asequibles o de casas de recuperación, sino que debe hacerlo para todos los tipos de construcción residencial.
- Un municipio no puede negarse a permitir una excepción a un requisito de acomodación razonable para un residente con una discapacidad que necesita construir una rampa de silla de ruedas para poder acceder a su hogar.
- Un municipio no puede imponer requisitos de espaciamiento en hogares de grupo para personas con discapacidades.
- Un municipio no puede solicitar estudios adicionales o procedimientos o retrasar innecesariamente la toma de decisiones al considerar una construcción que puede ser ocupada por miembros de las clases protegidas de vivienda justa.

Combatiendo el NIMBYism. Se considera que se le debe dar oportunidad de vivienda a las familias con niños, personas con discapacidades, personas sin hogar o minorías de bajos ingresos, pero "no cerca a mí" "ni en mi patio trasero" (NIMBY). Esta actitud afecta seriamente la disponibilidad de vivienda para las personas de estos grupos y es uno de los desafíos más difíciles que enfrentan las jurisdicciones para promover la vivienda justa. Los estereotipos discriminatorios, temores y comentarios sobre los posibles residentes de una determinada vivienda o área no deben influir en la zonificación municipal ni en las decisiones sobre el uso de la tierra.

Definición de zonas residenciales "familiares" y "unifamiliares". Las zonas residenciales unifamiliares permiten el uso residencial familiar por derecho, es decir, sin ningún permiso condicional o especial. Los gobiernos locales tienen sus propias definiciones de "familia", y tales definiciones generalmente pueden restringir la capacidad de que un grupo de personas no relacionadas puedan vivir juntos. Sin embargo estas restricciones pueden ser discriminatorias cuando excluyen hogares grupales para personas con discapacidades, o si los hogares grupales son aceptados solamente con un permiso de uso condicional o especial. Además, las políticas que tienen un techo de 4 o menos adultos no relacionados en un hogar pueden ser consideradas discriminatorias si tienen un impacto negativo en las minorías, las familias con niños o las personas con discapacidades.

Reglamentos de uso de la tierra. Las políticas de zonificación, tales como los requisitos mínimos de lote, la zonificación multifamiliar mínima y la zonificación restringida por edad, pueden limitar la posibilidad de que las familias de bajos ingresos y las familias de color se trasladen a ciertos barrios y suburbios. Estas estrictas restricciones de zonificación limitan la asequibilidad al número de viviendas multifamiliares disponibles para alquiler y deben ser cuidadosamente consideradas bajo las leyes de vivienda justa.

Estrategias de Vivienda Justa Sugeridas

Adoptar una Política de Acomodación Razonable Esto proporcionará un procedimiento escrito, especialmente para los constructores de viviendas para personas con discapacidad, en el momento de solicitar ajustes razonables en la zonificación y en las decisiones del uso de la tierra, así como para las directrices de la Comisión de Planificación al considerar las solicitudes.

Adoptar una Política de Zonificación Inclusiva La inclusión de vivienda es la práctica de solicitar que se incluyan viviendas asequibles en todas las nuevas construcciones. La "zonificación inclusiva" promueve el desarrollo de ingresos mixtos y da como resultado muchos beneficios para las comunidades, particularmente la creación de lugares asequibles para vivir en vecindarios deseables. Los barrios que son étnicamente y económicamente integrados ofrecen mayores oportunidades para crear una fuerza laboral diversa y comunidades más diversas y vibrantes.

Promover Afirmativamente la Vivienda Justa Considerar cambios específicos que deben hacerse en las ordenanzas de zonificación o ocupación de edificios o reglamentos para fomentar la inclusión de viviendas de bajos ingresos, incluyendo viviendas accesibles para personas con discapacidades y familias con niños en vecindarios destinados a hogares con mayores ingresos. Asegurarse de que las ordenanzas y reglamentos no contengan reglas o restricciones especiales para la vivienda que sólo se apliquen a personas con discapacidades físicas o mentales (es decir, exigirle a las personas con discapacidad mental que demuestren que tienen la capacidad de vivir independientemente o el prohibirle a un grupo de personas con enfermedad mental que residan en un área donde pueden vivir otros grupos de adultos no relacionados). Considerar los cambios específicos que deben hacerse en las políticas y procedimientos, aparte de los relacionados con la zonificación y ocupación de construcciones, para promover una mayor variación en la ubicación de viviendas de bajos ingresos.

La misión del Centro de Vivienda Justa de Indiana Central (FHCCI) es garantizar la igualdad de oportunidades de vivienda a través de la eliminación de la discriminación, mediante la promoción, ejecución, educación y divulgación. El Centro de Vivienda Justa de Indiana Central (FHCCI) está localizado en el 445 N. Pennsylvania Street, Oficina 811, Indianápolis, IN 46204. Teléfono: 317-644-0673. Línea gratis: 855-270-7280. Asistencia telefónica para personas con discapacidad: 711. Fax: 317-245-0322. Página de internet: www.fhcci.org. Correo electrónico: info@fhcci.org



El trabajo que proporcionó las bases para esta publicación fue apoyada por los fondos bajo un acuerdo de concesión / cooperación con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU. La sustancia y los resultados de este trabajo están dedicados al público. El autor y editor es el único responsable de la exactitud de las declaraciones e interpretaciones contenidas en esta publicación. Esta información no constituye asesoría legal, asesoramiento legal, consulte a un abogado. Formatos alternativos para las personas con discapacidad estará disponible cuando sean requeridos. © Fair Housing Center of Central Indiana 2017. No utilice este documento sin un permiso expreso del FHCCI. Versión 2/2017. P024.