

Propuesta de Subvención PRO para la Vivienda del Estado de Rhode Island

El Aviso de Oportunidad de Financiamiento (NOFO) para [Caminos Para Eliminar Los Obstáculos a la Vivienda \(PRO Vivienda\)](#) es un programa de subvenciones competitivas administrado por HUD que busca eliminar barreras para la construcción y preservación de viviendas asequibles.

Rhode Island enfrenta muchas barreras para la construcción de viviendas y tiene un historial de inversión significativamente bajo en la construcción de viviendas. El estado ha realizado varias inversiones importantes para cambiar este patrón y romper las barreras para la construcción de viviendas. En los últimos dos años, el estado de Rhode Island ha:

- creado un Departamento Estatal de Vivienda,
- autorizado el establecimiento de una entidad de desarrollo proactivo semi-gubernamental para impulsar la construcción de viviendas y viviendas asequibles en el estado.
- invertido el 28 % de los fondos ARPA del estado (\$ 321.5 millones) en programas para la construcción de viviendas y reducir la falta de hogar, incluyendo:
 - Adquisición de terrenos,
 - Disponibilidad de financiamiento previo para el desarrollo para expandir la capacidad de los constructores
 - Construcción de nuevas viviendas asequibles,
 - Preservación de viviendas asequibles existentes,
 - Desarrollo de infraestructura que abrirá terrenos al desarrollo de viviendas,
 - Asistencia técnica a municipios y autoridades de vivienda pública.
- Firmado varios proyectos de ley para facilitar la construcción de viviendas y proporcionar al estado y a los municipios más herramientas para aumentar la producción de viviendas, incluyendo proyectos de ley para:
 - establecer dos comisiones para estudiar las barreras a la construcción de viviendas y cómo abordarlas,
 - simplificar el proceso de revisión municipal para permisos integrales y reducir los pasos en el proceso de revisión de zonificación y planificación,
 - requerir que todos los municipios establezcan procedimientos de permisos electrónicos (E-permitting) para cada paso en el proceso de construcción/ desarrollo,
 - simplificar el proceso de aprobación para desarrolladores que proponen construir viviendas asequibles utilizando el proceso de permisos integrales,
 - simplificar el proceso de aprobación de unidades de vivienda complementarias (ADU) y prohibir a los municipios imponer requisitos que crean obstáculos a los propietarios que deseen crear ADU,
 - establecer un tribunal de uso de terreno para acelerar el procesamiento de asuntos de uso de terreno,
 - prohibir la discriminación de fuentes de ingresos en contra de los inquilinos,
 - crear un programa piloto de desarrollo orientado al transporte público,
 - facilitar la reutilización adaptativa de edificios comerciales para viviendas.

Estudios y comisiones previos han encontrado que las barreras al desarrollo en Rhode Island son muchas, y las barreras que buscamos eliminar mediante esta subvención HUD PRO incluyen:

- Obstáculo: Reglamentaciones de zonificación e inconsistencias en estándares:

Cada municipio en Rhode Island históricamente ha tenido sus propias reglamentaciones de zonificación y uso de terreno, lo que ha llevado a la falta de coherencia en todo el estado. Estas reglamentaciones pueden dificultar el desarrollo de viviendas asequibles por diversas razones, como diferentes límites de densidad, tamaños mínimos de parcela o restricciones sobre el tipo de viviendas que se pueden construir en ciertas áreas. Estas reglamentaciones de zonificación y uso de terreno también pueden llevar a procesos de aprobación largos y complicados que aumentan los costos y el tiempo de construcción de un proyecto. A menudo, las reglamentaciones favorecen las viviendas unifamiliares en lugar de la construcción de viviendas multifamiliares asequibles. Ciertos municipios son más atractivos para los constructores que otros debido a sus reglamentaciones de zonificación y uso de terreno.

- Obstáculo: Altos costos de construcción y adquisición de terrenos:
El aumento de los costos de construcción y los precios de adquisición de terrenos puede dificultar financieramente el desarrollo de viviendas asequibles. Cuando se enfrentan a estos costos más elevados, se vuelve menos viable económicamente para los constructores destinar unidades para personas y familias de bajos y moderados ingresos.
- Obstáculo: Percepción pública/desinterés de los constructores:
Los residentes locales y las comunidades pueden oponerse al desarrollo de viviendas asequibles, debido a la falta de comprensión de lo que implica y lo que significaría para el valor de la propiedad, la identidad del vecindario y el tráfico en la zona, entre otras razones. Esto lleva al desinterés de los constructores en invertir tiempo y dinero para intentar desarrollar viviendas asequibles y multifamiliares en estas localidades.

El Estado de Rhode Island elige centrar nuestra propuesta en las barreras mencionadas en dos condados: el condado de Bristol y el condado de Washington, ambos geografías prioritarias que tienen una necesidad grave de viviendas. Pondremos en marcha oportunidades piloto para eliminar barreras al desarrollo de viviendas en estos dos condados que pueden replicarse en todo el estado de Rhode Island.

El estado de Rhode Island está solicitando \$9.3 millones en fondos del programa Caminos Para Eliminar Los Obstáculos a la Vivienda (PRO Vivienda) de HUD:

- \$2,750,000 para expandir el Programa de Vivienda de la Zona de Equidad en Salud (HEZ) de Rhode Island a los condados de Bristol y Washington, un programa de capacitación a nivel comunitario destinado a obtener apoyo para el desarrollo de viviendas, incluyendo viviendas multifamiliares y viviendas de apoyo.
- \$880,000 para proporcionar apoyo experto a la Comisión Especial de la Cámara sobre el Uso de la Tierra (y comisiones relacionadas y personal del Departamento de Vivienda) en su trabajo de reforma de zonificación y permisos de construcción a nivel estatal.
 - recomendar mejores prácticas en zonificación y
 - crear “herramientas” para el uso del suelo y el diseño de viviendas que puedan utilizar las partes interesadas para mediar en la preocupación local sobre el impacto de las nuevas viviendas en su comunidad.
- \$5,675,000 millones para impulsar el desarrollo en los condados de Washington y Bristol mediante la provisión de asistencia dirigida a los constructores:

Este es un borrador para fines de comentarios públicos. Esta no es una propuesta final.

- \$4 millones para adquirir o asegurar terrenos que sean fundamentales para el desarrollo de viviendas en los condados de Washington y Bristol.
- \$1.5 millones para cubrir los costos previos al desarrollo que los constructores deben gastar para construir viviendas asequibles.