



CONCEPTOS BÁSICOS SOBRE ZONIFICACIÓN EN

CAROLINA DEL NORTE

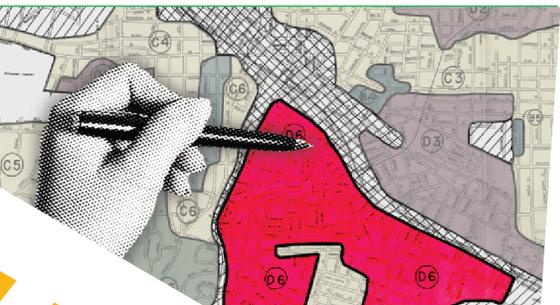
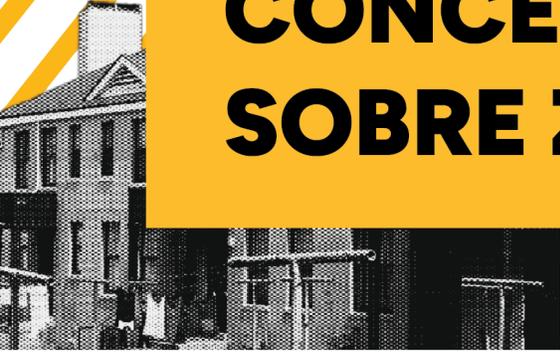




TABLA DE CONTENIDO

3 TERMINOLOGÍA DEL USO DE SUELOS

4 ¿QUÉ ES LA ZONIFICACIÓN?

EL PROBLEMA

LAS RAÍCES RACISTAS DE LA ZONIFICACIÓN

ESTRATEGIAS DE SEGREGACIÓN

8 ¿QUÉ ES EL REDLINING?

LAS REPERCUSIONES DEL REDLINING

DE LAS CALLES DE LA CIUDAD A LOS CAMINOS RURALES

Y A MIS HEREDEROS...

13 EL NUEVO REDLINING

REQUISITOS DE NOTIFICACIÓN

15 ASÍ QUE, USTED ESTÁ SIENDO REZONIFICADO

CÓMO HACER COMENTARIOS PÚBLICOS

CONEXIÓN CON OTROS ASPECTOS

19 PRÓXIMOS PASOS



TERMINOLOGÍA DEL USO DE SUELOS

REZONIFICACIÓN

Proceso por el que las agencias locales que toman decisiones modifican el uso de suelos permitido en un área determinada. Un gobierno local rezonificará el área adoptando una ordenanza que modifique su mapa de zonificación en un procedimiento legislativo.

REDLINING

Práctica discriminatoria de principios del siglo 1900s donde los gobiernos locales dividían las ciudades en distintas zonas, basándose en criterios racistas, como método para denegar a las comunidades de color el acceso a préstamos para una vivienda justa.

AGENCIAS QUE TOMAN DECISIONES A NIVEL LOCAL

Agencia gubernamental o junta asesora que toma decisiones sobre el uso de suelos. Puede tratarse de un consejo municipal, una junta de planificación, una junta asesora o una comisión del condado.

↳ JUNTA DE ZONIFICACIÓN Y PLANIFICACIÓN

Junta asesora que proporciona opiniones sobre cuestiones de zonificación y planificación para ayudar a los responsables finales a decidir cómo resolver un tema.

↳ CONCEJO DE LA CIUDAD

Órgano electo responsable de las decisiones legislativas del gobierno de la ciudad.

↳ JUNTA DE COMISIONADOS

Órgano electo o designado responsable de la gestión y administración de un condado.

AUDIENCIA PÚBLICA

Proceso formal que permite al público compartir sus opiniones sobre un tema o una acción gubernamental propuesta.

SIN PERSONERÍA JURÍDICA

Ciudad, comunidad o región no controlada por un gobierno municipal y gobernada en su lugar por el condado.

JURISDICCIÓN EXTRATERRITORIAL

Práctica controversial en la que una ciudad puede seguir ejerciendo el control de la zonificación y planificación de un área fuera de sus límites urbanos, pero los habitantes de la jurisdicción extraterritorial (ETJ, por sus siglas en inglés) podrían no tener el mismo poder de voto que los habitantes de la ciudad.

PERMISO DE USO ESPECIAL

Permiso expedido por una agencia que toma decisiones a nivel local que permite utilizar una propiedad de una forma no permitida típicamente en ese distrito de zonificación. También conocido como permiso de uso condicional.

ORDENANZA UNIFICADA DE DESARROLLO

Documento que recopila en un único documento las regulaciones de uso de suelos de una agencia que toma decisiones a nivel local. (UDO, por sus siglas en inglés.)

VARIANZA

Excepción permitida a las regulaciones de zonificación. Las agencias que toman decisiones a nivel local conceden una varianza cuando el cumplimiento de una regulación de zonificación puede causar dificultades innecesarias.

PROCEDIMIENTO CUASI JUDICIAL

La aplicación de ordenanzas a situaciones individuales en lugar de la adopción de nuevas políticas. Esto puede incluir la concesión de un permiso de uso especial o una varianza.

ZONIFICACIÓN

Proceso en el que las agencias que toman decisiones a nivel local dividen las comunidades en zonas donde se permiten o prohíben determinados usos de suelos. Estas ordenanzas regulan lo que se puede construir, cómo se puede construir y dónde se puede construir.

PROCEDIMIENTO LEGISLATIVO

Decisiones que toman agencias a nivel local para adoptar, enmendar o anular una ordenanza. Esto incluye acuerdos de rezonificación y desarrollo.

PLAN INTEGRAL

Documento de planificación a largo plazo utilizado por las agencias que toman decisiones a nivel local para orientar el crecimiento del área en un futuro previsible.

IMPACTO ACUMULATIVO

El aumento de las cargas a las que se enfrentan las comunidades afectadas debido a diversas cargas medioambientales, gubernamentales y sociales.

CÓDIGO BASADO EN LA FORMA

A diferencia de la zonificación tradicional, el FBC se centra en el diseño de los edificios y en cómo se perciben los vecindarios colectivamente. El FBC tiende a permitir varios tipos diferentes de usos en un área, mientras que la zonificación tradicional permite un solo tipo de uso de suelos en una zona. (FBC, por sus siglas en inglés.)

¿QUÉ ES LA ZONIFICACIÓN?

Cada comunidad se compone de diferentes partes: viviendas y casas, escuelas y universidades, lugares de culto y lugares de negocios. La zonificación es el proceso de decidir qué parte de una ciudad, pueblo o vecindario puede utilizarse para determinados fines. Esto ayuda a evitar usos incompatibles en la misma área. Por ejemplo, las plantas de fabricación ruidosas suelen estar zonificadas lejos de las áreas residenciales.

Las áreas pueden ser rezonificadas para permitir múltiples usos, o las propiedades pueden recibir un permiso de uso especial o una varianza para evitar tener que cumplir estos requisitos de zonificación. A continuación se indican los distintos tipos de zonificación que tienen los municipios.

GUÍA PARA LA REZONIFICACIÓN

LA ENTIDAD PRESENTA LA SOLICITUD DE REZONIFICACIÓN.



LA AGENCIA LOCAL ENCARGADA DE LA TOMA DE DECISIONES CONVOCA UNA AUDIENCIA PÚBLICA Y NOTIFICA A LOS HABITANTES DE LAS PROXIMIDADES.



UN COMITÉ O JUNTA LLEVA A CABO UNA AUDIENCIA INICIAL PARA QUE LOS HABITANTES EXPONGAN SUS OPINIONES Y LA ENTIDAD SOLICITANTE PRESENTE SU PLAN PARA LA PROPIEDAD.



EL COMITÉ ENVÍA SU RECOMENDACIÓN A LA AGENCIA ENCARGADA DE LA TOMA DE DECISIONES A NIVEL LOCAL.



LA AGENCIA ENCARGADA DE LA TOMA DE DECISIONES A NIVEL LOCAL REALIZA UNA AUDIENCIA PARA CONCEDER O DENEGAR LA SOLICITUD. OIRÁ LOS DETALLES DE LA SOLICITUD, ESCUCHARÁ LOS COMENTARIOS DEL PÚBLICO Y LUEGO VOTARÁ.



VIVIENDA UNIFAMILIAR

APARTAMENTO MULTIFAMILIAR

ESPACIO COMERCIAL DE OFICINAS

ESTABLECIMIENTO MULTIUSOS

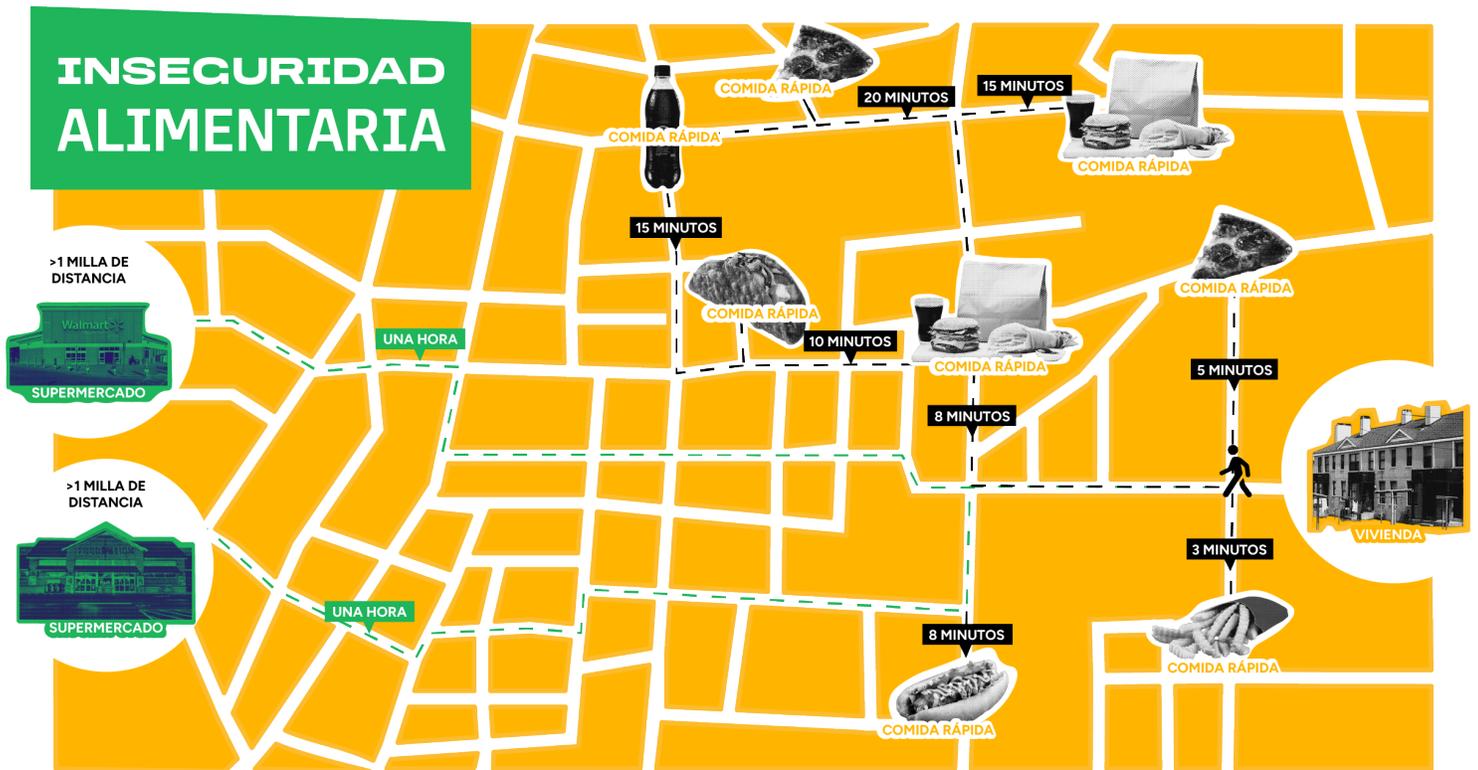
FÁBRICA INDUSTRIAL



EL PROBLEMA

La zonificación puede crear muchos perjuicios diferentes para una comunidad: la planificación comunitaria se ha centrado mucho en los automóviles y con frecuencia las prácticas de zonificación han moldeado sus comunidades con una mentalidad de “los automóviles primero”, contribuyendo a la crisis climática. La zonificación también puede llevar a la inseguridad alimentaria (también conocida como

desierto alimentario), donde las comunidades rurales o empobrecidas carecen de acceso a alimentos asequibles y nutritivos. También se pueden crear y reafirmar muchos sesgos, prejuicios e injusticias a través de determinadas prácticas de zonificación.



Aunque también se conoce como “desierto alimentario”, hemos optado por utilizar el término “inseguridad alimentaria” porque “desierto” implica que este tema es natural y no obra del hombre.

LAS RAÍCES RACISTAS DE LA ZONIFICACIÓN

La zonificación se ha utilizado frecuentemente para reforzar la supremacía blanca y el poder empresarial. Baltimore fue la primera ciudad estadounidense que prohibió oficialmente a las personas de raza negra comprar viviendas en vecindarios predominantemente blancos, y viceversa en 1910,

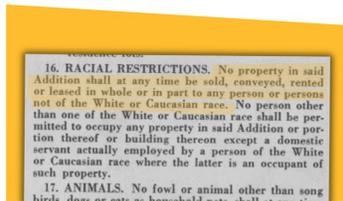
pero muchas ciudades del sur siguieron su ejemplo. Las primeras leyes de zonificación también dividían los distritos manufactureros y los distritos residenciales para justificar la falta de inversiones en los lugares donde vivían y trabajaban los obreros de las fábricas.

ESTRATEGIAS DE SEGREGACIÓN

Las agencias que toman decisiones a nivel local utilizaron varias tácticas para mantener los vecindarios segregados y divididos.



Proyectos de vivienda pública utilizados para segregar vecindarios.



Pactos raciales y acuerdos privados.



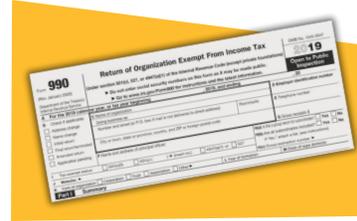
“Huida blanca”, patrocinada por la Administración Federal de Vivienda.



Amenazas y actos de violencia.



Proyectos de desarrollo local destinados a segregar.



Complicidad por parte del IRS con respecto a la discriminación de organizaciones exentas de impuestos.

FOR EXAMPLE...

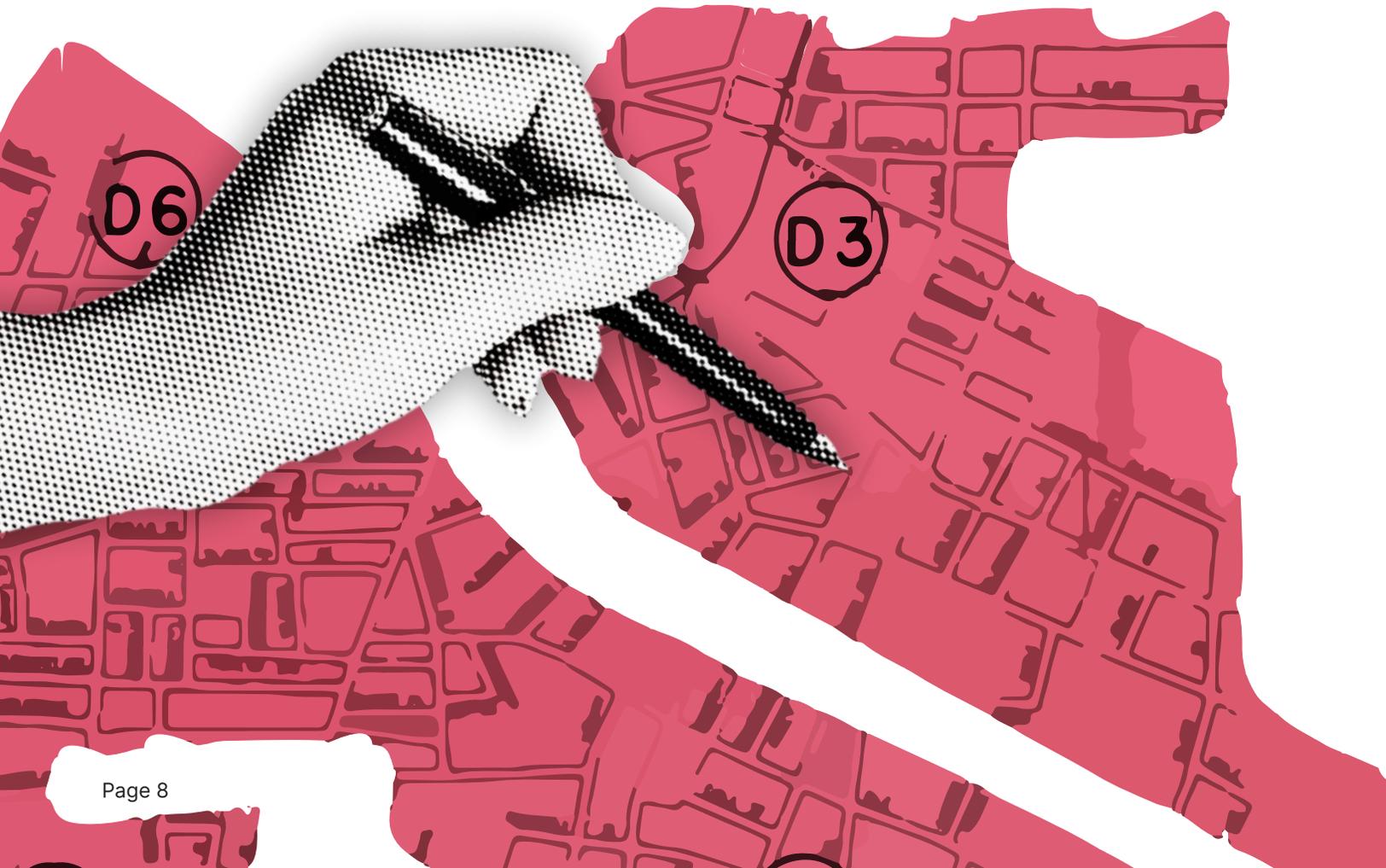
En Raleigh, la junta escolar trasladó las escuelas para estudiantes negros de la zona noreste de la ciudad, cerca de Idlewild y College Park, a la zona sureste, donde una escuela estaba situada junto al vertedero municipal y una cantera llena de agua estancada. Esta

reubicación se utilizó como estrategia para aislar a los habitantes negros del sureste y atraer a los blancos al noroeste, donde los intereses inmobiliarios esperaban obtener beneficios con los nuevos desarrollos urbanísticos.

¿QUÉ ES EL REDLINING?

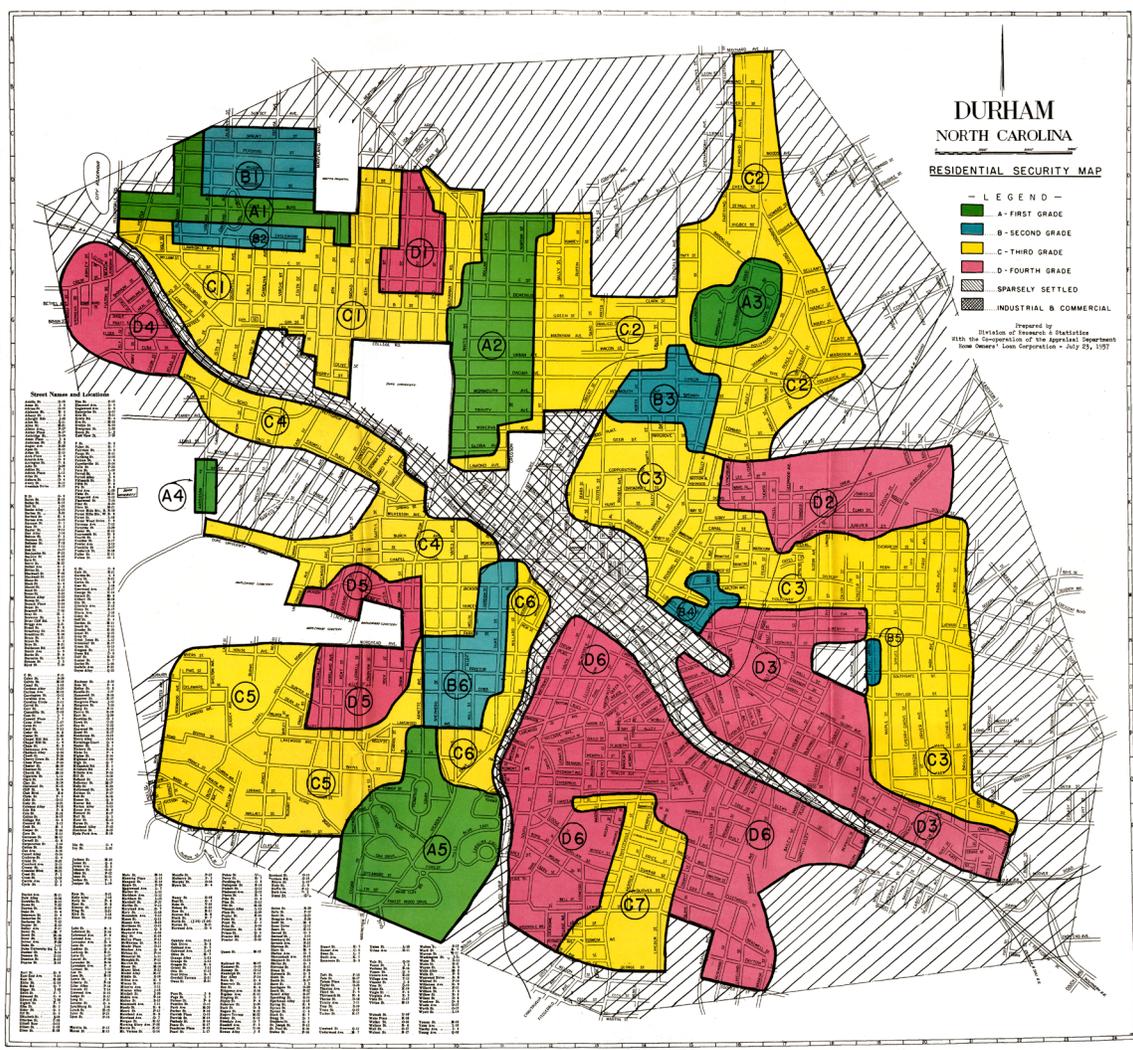
De 1935 a 1940, el gobierno federal ofreció préstamos para vivienda a través de la Corporación de Propietarios de Vivienda (HOLC, por sus siglas en inglés). Los funcionarios creaban mapas de las ciudades, clasificando los vecindarios por su “**seguridad residencial**”, es decir, el riesgo de esas áreas para los bancos, cajas de ahorro y otros prestamistas que concedían hipotecas. Los vecindarios considerados inversiones seguras se colorearon de verde y los considerados “peligro-

sos”, de rojo. Si los habitantes de un vecindario eran afroamericanos o, en menor medida, inmigrantes o judíos, HOLC los consideraba una amenaza para la estabilidad del valor de las viviendas y marcaba sus vecindarios en rojo. Esto es **redlining**. El redlining fue legal y se practicó durante décadas. Afectó drásticamente las experiencias vividas por los distintos grupos raciales de estas comunidades y su impacto aún perdura.



LAS REPERCUSIONES DEL REDLINING

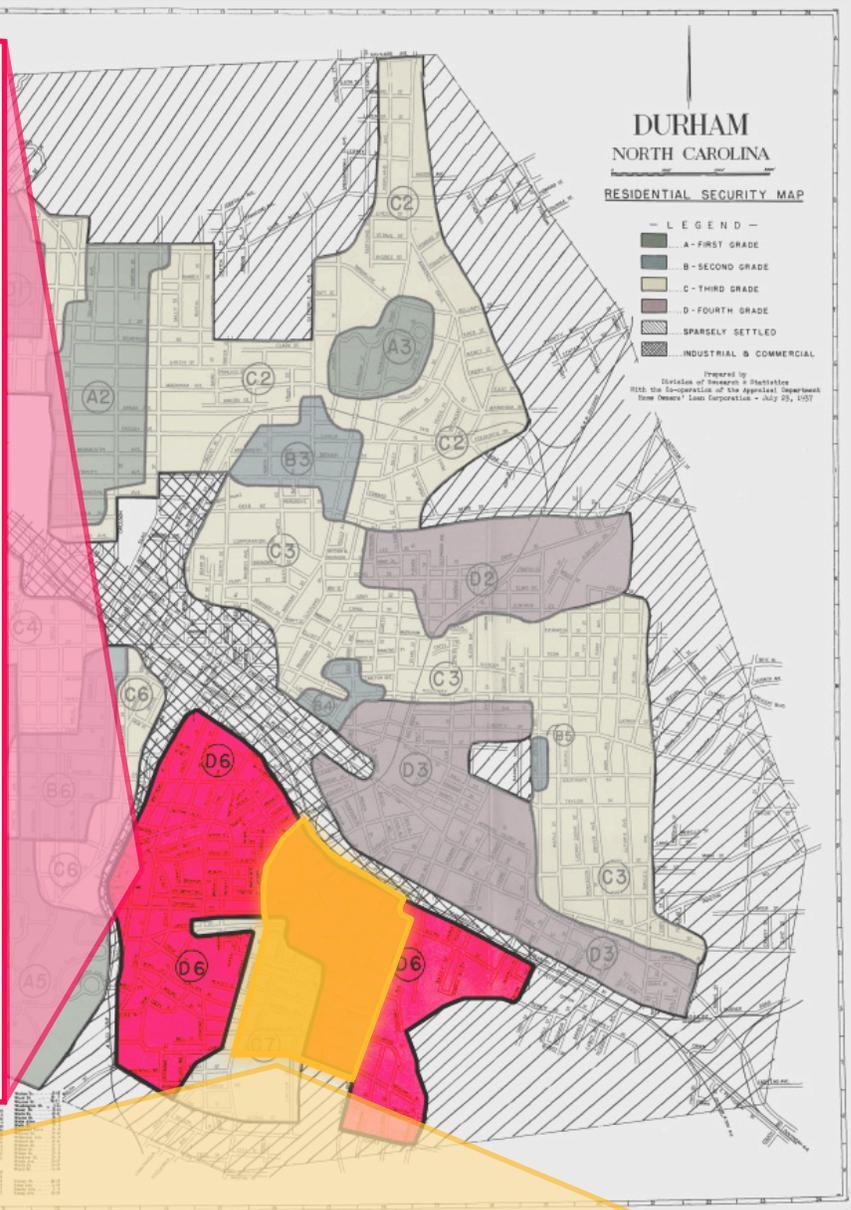
El efecto que tuvo el redlining en las comunidades ha provocado diversas injusticias para sus habitantes. Este es un mapa de Durham de los vecindarios marcados bajo esta práctica de segregación en 1937 y varios impactos que los habitantes siguen percibiendo.



ZONA D6

Los encargados de HOLC dijeron que este vecindario era “antiguamente una buena calle residencial blanca, pero los negros están ocupando gradualmente el área”.

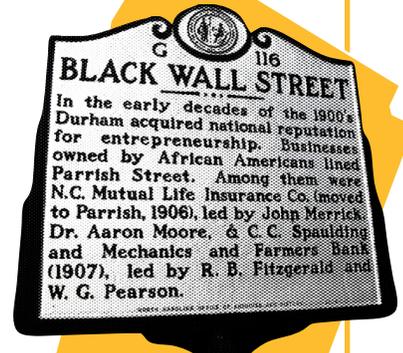
- La escuela primaria C.C. Spaulding es la de peor desempeño del condado, según el Departamento de Educación de Carolina del Norte.
- Los establecimientos de comida rápida y las tiendas de conveniencia superan por mucho a los supermercados.
- No hay ninguna vivienda a menos de 400 metros de un centro de salud o farmacia.
- Los crímenes violentos por milla cuadrada son 20 veces superiores a la tasa de todo el condado.



HAYTI

Hayti era el próspero vecindario comercial negro de Durham. Conocida localmente como Black Wall Street, los habitantes negros de Durham desarrollaron negocios e instituciones culturales, religiosas y educativas alrededor de Parrish Street desde la década de 1880 hasta la de 1940. En la década de 1950, el poder político blanco y los intereses empresariales se centraron en la comunidad. La Comisión de Reurbanización de Durham calificó el área como “arruin-

ada” y expulsó a los habitantes negros y destruyó viviendas y negocios para una reurbanización del centro que nunca se llevó a cabo. La autopista Durham, construida en la década de 1960, atravesó el resto de Hayti y derribó muchas viviendas y negocios de negros.



DE LAS CALLES DE LA CIUDAD A LOS CAMINOS RURALES

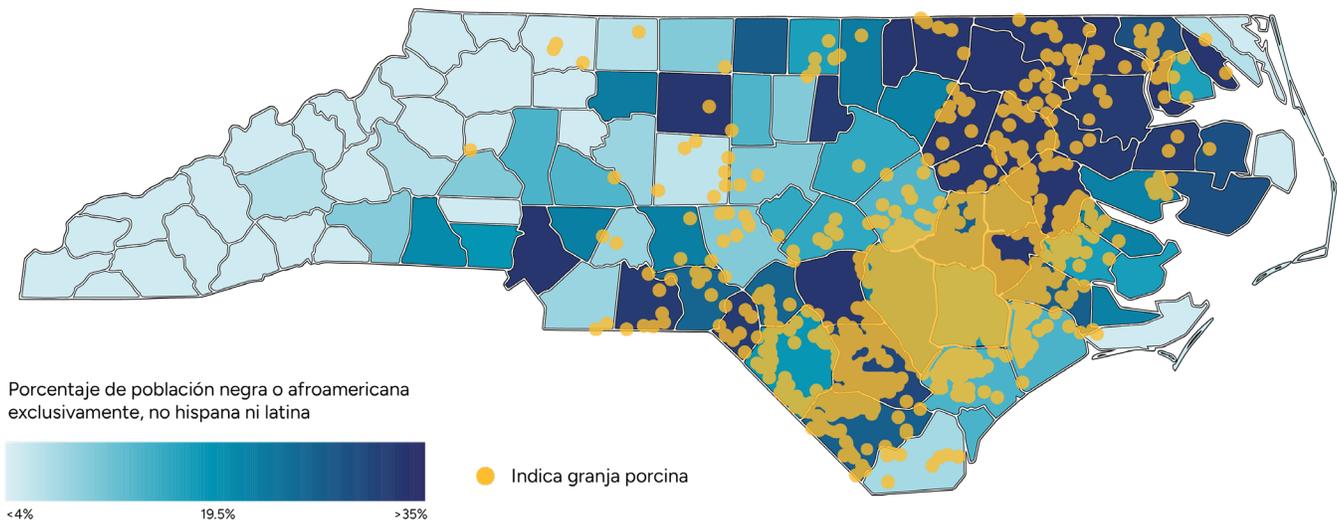
El redlining se produjo en áreas urbanas y sigue afectando a muchos vecindarios en la actualidad. Pero el racismo en la planificación comunitaria era diferente en áreas rurales. Para muchas de estas comunidades de

color, las grandes plantas industriales, explotaciones agrícolas y vertederos se situaron en las proximidades, causando enormes repercusiones en su salud y calidad de vida.

GRANJAS PORCINAS EN CAROLINA DEL NORTE



POBLACIÓN NEGRA DE LOS CONDADOS DE CAROLINA DEL NORTE



ÉCHELE UN VISTAZO A

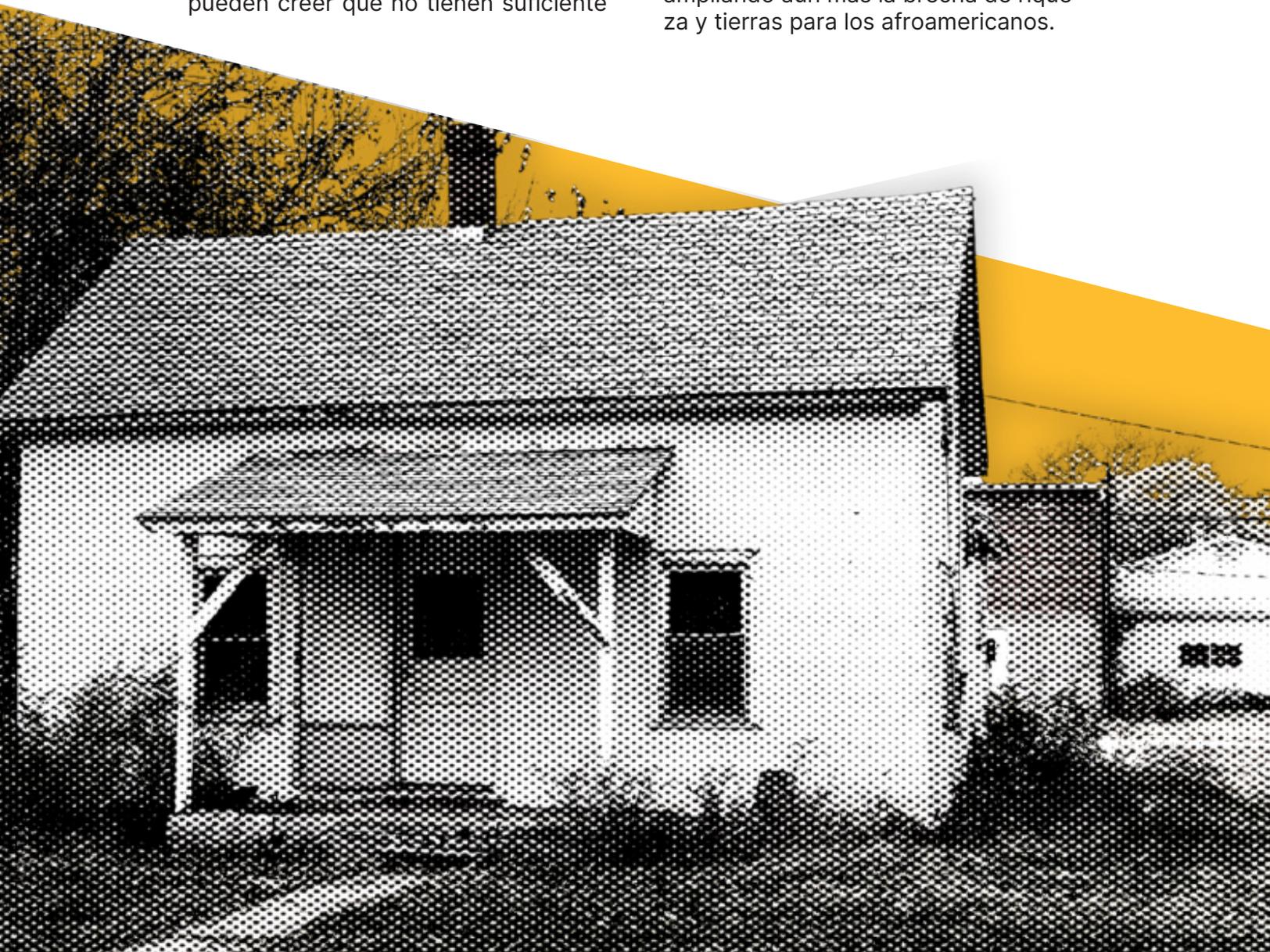
Los podcasts "The Toxic Tour" de "Southern Gumption" en Spotify y Apple para saber más sobre cómo afecta el racismo ambiental a la comunidad del condado de Sampson, Carolina del Norte.

Y A MIS HEREDEROS...

Las comunidades rurales también se enfrentan a un problema particular en la propiedad de sus herederos. Cuando un propietario fallece con un testamento o plan de sucesión, la propiedad se distribuye entre los herederos nombrados. Más de la mitad de los estadounidenses blancos tienen testamento, frente al 24% de los afroamericanos. Históricamente, los hogares negros pueden tener desconfianza generacional en el sistema legal, podrían no poder asumir los costos asociados con la preparación de un testamento, o pueden creer que no tienen suficiente

en conjunto para tener uno. En vez de eso, la propiedad pasa a los herederos de forma informal.

Sin un título de propiedad oficial registrado, los propietarios no pueden optar por muchos tipos de préstamos o ayudas públicas. Y como cualquier heredero puede reclamar la propiedad, si alguno de ellos cobra o vende su parte de las tierras, se fuerza la venta de toda la propiedad, aunque el vendedor nunca haya vivido en el terreno. Muchas empresas se aprovechan de esto, ampliando aún más la brecha de riqueza y tierras para los afroamericanos.



EL NUEVO REDLINING

Aunque el redlining es ilegal, la composición racial y económica de muchas ciudades sigue siendo la misma de esta práctica de segregación, y los procesos de zonificación siguen ajustándose a los mapas originales. “Zonificación de uso exclusivo para una sola familia” es cuando un vecindario se zonifica para casas utilizadas por un solo propietario o familia, ya que este ayudó a crear la imagen estereotipada de la América suburbana. Sin embargo, este uso de la zonificación limita la oferta de viviendas, eleva artificialmente los precios e impide que las familias se trasladen

a vecindarios con mejores escuelas y oportunidades de empleo. Esta práctica se conoce informalmente como “nuevo redlining”. Algunos estados y comunidades se plantean prohibir la zonificación de uso exclusivo unifamiliar: Oregón prohibió esta práctica en 2019. Washington, California e incluso Chapel Hill también están conversando sobre la prohibición de utilizar la zonificación. Pero el desarrollo multifamiliar sigue siendo ilegal en el 75% de los terrenos residenciales de muchas ciudades estadounidenses.



PARA MÁS INFORMACIÓN

Sobre la conexión entre la zonificación de uso exclusivo unifamiliar y el redlining en Durham, escanee el código QR o visite <https://bit.ly/4dFr1Bu>.



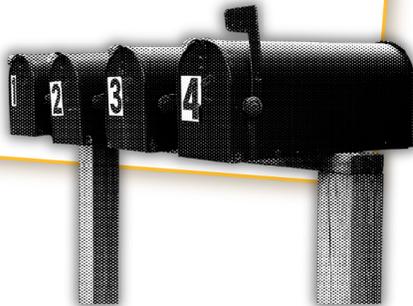
REQUISITOS DE NOTIFICACIÓN

ANTES DE QUE UNA AGENCIA ENCARGADA DE LA TOMA DE DECISIONES A NIVEL LOCAL PUEDA REZONIFICAR UN ÁREA, ESTÁ OBLIGADA A NOTIFICAR A LAS PERSONAS QUE SE VERÍAN AFECTADAS. SEGÚN LA LEY DE CAROLINA DEL NORTE, LA NOTIFICACIÓN DEBERÁ SER:

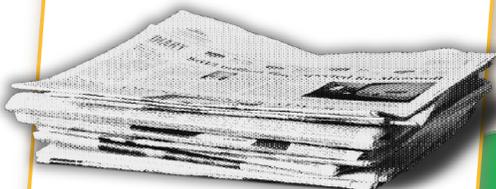
ANUNCIADA EN EL LUGAR EN CUESTIÓN O EN UNA CALLE O CARRETERA PÚBLICA ADYACENTE



ENVIADA POR CORREO A LOS PROPIETARIOS DENTRO Y JUNTO A LA PROPIEDAD REZONIFICADA



PUBLICADA EN EL PERIÓDICO LOCAL



ENVIADA AL COMANDANTE DE CUALQUIER BASE MILITAR EN UN RADIO DE OCHO KILÓMETROS DE LA PROPIEDAD REZONIFICADA



QUÉ HACER SI ESTÁ SIENDO REZONIFICADO



Ahora que ya entiende qué es la zonificación y cómo puede perjudicar a las comunidades, ¿qué puede hacer si van a rezonificar su vecindario?

CONSEJOS

- Asegúrese de guardar cualquier notificación que reciba, incluyendo el sobre con la fecha de notificación y la fecha en que recibió la notificación.
- Pídale a los vecinos también afectados por la rezonificación que hagan lo mismo.
- Si es usted inquilino, pida a su casero información actualizada sobre una posible rezonificación.
- En Carolina del Norte, se exige la notificación a los propietarios de las tierras, pero no a los inquilinos.
- Haga que todos participen. Hable del tema con sus vecinos, los medios de comunicación locales y las organizaciones sin ánimo de lucro pertinentes.

CÓMO HACER COMENTARIOS PÚBLICOS

Si se entera de una decisión sobre uso de suelos que afecta su terreno o vecindario, organice a sus vecinos para que asistan a las audiencias pertinentes y hagan oír su voz. Las agencias que toman decisiones a nivel local están obligadas a solicitar la opinión del público en la mayoría de los casos de rezonificación. Es su oportunidad de hacerles saber lo que piensa. Cada condado, ciudad y pueblo tiene sus propias normas sobre límites de tiempo y otros aspectos logísticos, pero la

mayoría de los comentarios del público se limitan a dos o tres minutos por orador. No dude en comunicarse con el gerente de su ciudad o con el secretario del condado si tiene alguna pregunta. Asegúrese de presentarse a sí mismo, a su organización o a cualquier coalición con la que trabaje. La meta debe ser clara: el público debe saber exactamente por qué está usted ahí. Y lo más importante: cuente su historia y cómo le afectará el cambio.

CONSEJOS TESTIMONIALES

Las agencias que toman decisiones a nivel local deben responder a preguntas muy concretas cuando estudian una rezonificación o una varianza. Utilice estas preguntas para que su comentario público sea más efectivo.

- Cuente su historia. ¿Cómo lo perjudica a usted este cambio?
- ¿Tiene una rutina que se verá afectada?
- ¿Cree que esto puede perjudicar su salud?
- ¿Este plan afecta sus planes futuros para su propiedad?
- ¿Perjudicará a la naturaleza, fauna o arroyos cercanos a su propiedad?
- ¿Se ajusta este cambio al Plan Integral de su área?
- ¿Este plan encaja con su vecindario?
- ¿Se trata de un cambio drástico con respecto al uso anterior de la propiedad rezonificada?

DATO ÚTIL

Utilice sus notas, si es necesario para registrar todos sus puntos. En caso de que no le proporcionen un cronómetro, llévelo para poder terminar su intervención a tiempo.

EJEMPLO DE PLANTILLA DE COMENTARIO PÚBLICO

Buenas noches, me llamo **Jane Doe** y vivo desde hace 10 años en el **número 123 de la calle Smith**, a sólo 500 pies de la instalación de gas natural propuesta. Previamente les he escrito correos electrónicos sobre lo que me preocupa, pero quiero hablar de mis principales inquietudes en persona. Soy madre de dos niños en esta área, así que hablo en mi nombre y en el de mis hijos, a los que pienso criar en este vecindario. Todas las mañanas llevo a mis hijos a dar un paseo por el vecindario, donde miramos las flores, escuchamos a los pájaros y contemplamos el amanecer. Este paseo se ha convertido en parte de nuestra rutina y ayuda a mis hijos a conectar con el medio ambiente, una conexión que quiero que aprecien durante toda su vida. Durante estos paseos, les he señalado especies de aves en específico y han llegado a apreciar la identificación de las distintas especies de esta área. Si se aprueba este proyecto, me preocupa que la instalación interrumpa estas caminatas, ahuyente a las aves y arruine la conexión que han creado con el entorno y este vecindario.

Este vecindario necesita muchas cosas, y una instalación de gas natural no es una de ellas. Este proyecto se sumará a la contaminación que ya pesa sobre esta ciudad procedente del vertedero Jackson, que está a tres kilómetros de esta área y ya contamina el aire que respiramos. Esta instalación podría perjudicar a los arroyos que pasan cerca de nuestra casa y proporcionan agua a los ciervos que vemos por la noche. Además de los problemas prácticos que acarreará esta instalación, este proyecto propuesto es masivo, lo que resulta totalmente incoherente con las pequeñas casas que existen actualmente en el área que se propone rezonificar. No tiene sentido que este proyecto llegue a esta área, y me preocupa mucho lo que nos pueda pasar a mí y a mis hijos si se aprueba este proyecto. Gracias.

PARA DESCARGAR

Ejemplo de plantilla de comentario público: escanee este código QR o visite <https://bit.ly/4gXAze2>.



CONEXIÓN CON OTROS ASPECTOS

ATENCIÓN MÉDICA

Las zonas industriales o comerciales cercanas a áreas residenciales pueden aumentar los niveles de contaminación, provocando problemas respiratorios y otros problemas de salud a los habitantes cercanos. Estas zonas son frecuentemente lugares cercanos a comunidades históricamente marginadas bajo la práctica del redlining.

EDUCACIÓN

Al mantener las viviendas multifamiliares fuera de las áreas más ricas y basar los presupuestos escolares en los ingresos por impuestos sobre la propiedad, a las familias con bajos ingresos y familias de color se les niega frecuentemente el acceso a las mejores escuelas de su área.



VIVIENDA

La zonificación unifamiliar contribuye a la continua crisis de la vivienda al dar prioridad a los habitantes adinerados, principalmente blancos, perpetuando la segregación en todo el país.



JUSTICIA

El aumento de arrestos en ciertos vecindarios de la ciudad tiene su origen en políticas históricas de zonificación -y en las políticas actuales que refuerzan estas decisiones discriminatorias- para concentrar las industrias contaminantes en vecindarios de color con bajos ingresos, donde los miembros de la comunidad son el blanco de la policía y sufren la disminución del valor de la propiedad y el aumento de los costos de salud por la contaminación de los alrededores.

MEDIO AMBIENTE

La zonificación restrictiva fomenta el uso del automóvil, lo que provoca un aumento de la contaminación del aire y un impacto para la salud adverso; produce mayores emisiones de gases de efecto invernadero por persona; y afecta de forma desproporcionada a los vecindarios con bajos ingresos, donde la falta de espacios verdes y la abundancia de edificios y estacionamientos provocan temperaturas más elevadas.



PRÓXIMOS PASOS

Si se aprueba la decisión, hay que impugnarla rápidamente, por lo general en un plazo de 30 a 60 días. Para más información y recursos, comuníquese con estas organizaciones.

SOUTHERN COALITION FOR SOCIAL JUSTICE

[COALICIÓN DEL SUR POR LA JUSTICIA SOCIAL]

southerncoalition.org

LAND LOSS PREVENTION PROJECT

[PROYECTO DE PREVENCIÓN Y GESTIÓN EN CASO DE PÉRDIDA DE TIERRAS]

landloss.org

CLEANAIRENC

[AIRE LIMPIO NC]

cleanairenc.org

NORTH CAROLINA CONSERVATION NETWORK

[RED DE CONSERVACIÓN DE CAROLINA DEL NORTE]

ncconservationnetwork.org

SOUTHERN ENVIRONMENTAL LAW CENTER

[CENTRO DE DERECHO MEDIOAMBIENTAL DEL SUR]

southernenvironment.org

SOUTH CAROLINA ENVIRONMENTAL LAW PROJECT

[PROYECTO DE DERECHO MEDIOAMBIENTAL DE CAROLINA DEL SUR]

scelp.org

ABOUT SCSJ

Southern Coalition for Social Justice colabora con comunidades de color y económicamente desfavorecidas del Sur para defender e impulsar sus derechos políticos, sociales y económicos mediante la combinación de defensoría legal, investigación y comunicados. Si necesita una rezonificación, comuníquese con Southern Coalition for Social Justice a través de ej@scsj.org

Diseñado por Liz Chen



**SOUTHERN
COALITION**
for **SOCIAL JUSTICE**