PARA: Equipo de Gestión de Proyecto de Actualización del Código de Desarrollo de Hood River

DE: Matt Hastie, Carrie Brennecke y Katie Vickers, MIG

RESPECTO a Resumen de la entrevista con partes interesadas en Hood River HPS – Final

FECHA: 24 de marzo de 2026

Introducción

Matt Hastie, Carrie Brennecke y Katie Vickers de MIG realizaron entrevistas con diversos miembros de la comunidad implicados en la provisión de viviendas necesarias y otros desarrollos en Hood River, así como con residentes locales, representantes de agencias públicas y otras partes interesadas. Estas entrevistas fueron realizadas por MIG a través de siete reuniones grupales o individuales por Zoom. Además, facilitadores de The Next Door, Inc. (TNDI) realizaron otro grupo de enfoque online con miembros de la comunidad hispanohablante. Ese grupo focal se llevó a cabo el 23 de febrero e incluyó a 10 participantes, con edades que variaban entre 30 y 60 años y estaban equilibradas por género. La lista de los grupos entrevistados se encuentra a continuación, y una lista completa de entrevistados se adjunta en el Apéndice A.

- Promotores de viviendas, incluidos desarrolladores de viviendas asequibles
- Profesionales del diseño – incluidos arquitectos e ingenieros
- Empleados municipales, contratistas y socios de agencias gubernamentales
- Profesionales inmobiliarios
- Grupos de defensa y organizaciones vecinales
- Miembros de la comunidad de habla hispana

Temas clave

A continuación se presenta un resumen de los temas recurrentes y comentarios que se originan en las entrevistas. Se ha proporcionado una lista completa de preguntas de entrevista en el Apéndice B y notas más detalladas de las entrevistas individuales, organizadas por tema, se encuentran en el Apéndice C. Un resumen detallado de la reunión con residentes de habla hispana realizada por TNDI se incluye en el Apéndice D.

- **Problemas y mejoras** generales. Los participantes señalan que el código es complejo y difícil de usar. Se recomienda una mejor organización, conexiones claras entre la intención política y las disposiciones del código, el reconocimiento de las difíciles condiciones topográficas y otras en Hood River y ser claro sobre qué tipos de desarrollo se desean en áreas específicas.
- **Procesos de toma de** decisiones. Varios participantes recomiendan utilizar a un Oficial de Audiencias como responsable de la toma de decisiones en muchos tipos de aplicaciones de desarrollo. Otros afirman que tanto un Oficial de Audiencias como la

Comisión de Planificación pueden ser efectivos si los procesos se implementan de manera clara, coherente y justa.

- **Procesos de notificación**. La mayoría de las personas que comentaron sobre este tema afirman que los procesos de notificación existentes en la ciudad son adecuados o que solo debería haber reducciones modestas, si es que hay alguna, en el área de aviso público. También sugieren implementar un proceso online que permita a las personas recopilar información sobre el estado de las revisiones de solicitudes de desarrollo. Los residentes hispanohablantes señalaron que la tecnología y las barreras lingüísticas afectan su capacidad para obtener esta información. Recomendaron que se utilizaran diversos métodos de comunicación y que la información se proporcionara tanto en inglés como en español.
- **Costes de desarrollo**. Varias personas citan el impacto de las tasas municipales en el alto coste de desarrollo en Hood River, especialmente los cargos de desarrollo del sistema y el coste de la infraestructura requerida.
- **Desarrollo residencial y vivienda asequible**. Uno o más encuestados señalan una variedad de cuestiones y sugerencias sobre este tema, incluyendo:
    - La asequibilidad de la vivienda es un problema importante, especialmente para los hogares con ingresos más bajos, muchos de los cuales no pueden encontrar vivienda asequible en Hood River.
    - Considera reducir los tamaños mínimos de parcela en zonas residenciales.
    - Ofrecer desgravaciones fiscales para proyectos de vivienda asequible.
    - Simplificar y optimizar los estándares de vivienda de nivel medio.
    - Equilibra los objetivos de vivienda asequible con la importancia de un buen diseño.
    - Aumentar las oportunidades para el desarrollo de unidades de vivienda accesorias (ADUs) y "plexes".
- **Requisitos de aparcamiento**. Las opiniones de los participantes sobre este tema son mixtas. Varias personas dicen que se necesita más aparcamiento y citan el impacto de la limitación de aparcamiento fuera de la calle en la congestión y problemas relacionados. Otros recomiendan reducir los requisitos mínimos de aparcamiento para ayudar a disminuir los costes de desarrollo. Algunos dicen que, incluso si se reducen los requisitos, es probable que los promotores construyan más aparcamiento del necesario, dadas las condiciones en Hood River.
- **Usos y desarrollo no conformes**. Los participantes tenían opiniones algo diferentes sobre este tema. Generalmente coinciden en que la ciudad no debería permitir que un uso se vuelva más no conforme mediante la expansión. Sin embargo, algunos dicen que un uso no conforme que haya sido destruido debería permitirse reconstruirse, mientras que otros sostienen que cualquier nuevo uso, incluido el reemplazo, debe cumplir con los estándares existentes de la ciudad.
- **Desarrollo de uso** mixto. La mayoría de los participantes, incluidos los participantes de grupos focales de habla hispana, apoyan la posibilidad de una mezcla de viviendas y

pequeños negocios dentro de la ciudad, señalando una variedad de beneficios de este enfoque y que es una característica común y familiar en otras partes del mundo.

- **Estándares actuales** efectivos. Los participantes citan ejemplos de algunas cosas que están funcionando bien, incluyendo la disposición de la Ciudad a examinar cambios en el código, la flexibilidad de uso permitida en la zona C-2, el proceso de debida diligencia y las disposiciones de garantía de desempeño de la Ciudad.
- **Otros problemas de código y posibles barreras**. Los participantes citan una variedad de otros temas, entre ellos, pero no limitados a, los siguientes:
    - Deseo de estándares más estrictos para la preservación de los árboles.
    - Posible necesidad de mejorar los estándares de diseño para el desarrollo comercial.
    - Normas interrelacionadas que afectan la viabilidad del desarrollo (por ejemplo, cobertura de parcelas, retrasos, paisajismo y requisitos de aparcamiento).
    - Impactos de la iluminación exterior que podrían abordarse mediante requisitos de "cielo oscuro".
    - Las limitaciones en los usos comerciales permitidas en zonas industriales ligeras afectan negativamente al desarrollo y a la viabilidad y flexibilidad económica.
    - Necesidad de criterios de ajuste para permitir pequeños ajustes a los estándares.
    - Necesidad de estándares claros y directos para las instalaciones de transporte.
    - Necesidad de claridad sobre la relación entre el código de desarrollo y los estándares de obras públicas/ingeniería.
- **Mejores prácticas de otras** comunidades. Los participantes citan varios códigos de otras ciudades como posibles modelos para abordar cuestiones específicas, incluyendo Ashland (ADUs), Bend (variedad de viviendas permitidas), Salem (Preservación Histórica), Sisters (cielos oscuros/iluminación exterior), Portland (kit de herramientas para relleno) y Bellingham, WA (vivienda asequible). También citan Bend, Madras, Redmond, Sandy and Sisters como buenos ejemplos en general y señalan los requisitos de vivienda de nivel medio en Sweet Home, Madras y Milwaukie.

Apéndice A: Lista de entrevistados

Entrevistado	Facilitador MIG	Fecha/Hora
Dan Ball, Presidente (2016-2020), Comité de Árboles de la Ciudad (cerrado en 2020)	Carrie Brennecke	3 de diciembre de 2025, 15:00
Bill Irving, corredor principal, Copper West Real Estate; Miembro de la Comisión de Planificación de Hood River	Matt Hastie	4 de diciembre de 2025, 10:00 AM
Mark Zanmiller, Dark Skies Oregon	Carrie Brennecke	8 de diciembre de 2025, 11:00 AM
Mike Hendrix, Dark Skies Oregon	Carrie Brennecke	8 de diciembre de 2025, 11:00 AM
Peter Cornelison, Consejo de Administración, Thrive Hood River	Carrie Brennecke	8 de diciembre de 2025, 11:00 AM
Chris Robuck, Tesorero, Thrive Hood River	Carrie Brennecke	8 de diciembre de 2025, 11:00 AM
Katie Skakel, consultora, Thrive Hood River	Carrie Brennecke	8 de diciembre de 2025, 11:00 AM
Steven Pfeiffer, abogado, Perkins Coie	Matt Hastie	10 de diciembre de 2025, 16:00
Alysha Sherburn, Big River Land Trust	Matt Hastie	10 de diciembre de 2025, 16:00
Mike Ketler, propietario, IBC Construction	Matt Hastie	10 de diciembre de 2025, 16:00
Amy Schlappi, Directora Ejecutiva, Columbia Area Transit	Matt Hastie	11 de diciembre de 2025, 9:00 AM
Will Norris, Administrador de Renovación Urbana, Ciudad de Hood River	Matt Hastie	11 de diciembre de 2025, 9:00 AM
Kathy Fitzpatrick, Gestora de Movilidad, Distrito de Desarrollo Económico de Mid-Columbia	Matt Hastie	11 de diciembre de 2025, 9:00 AM
Jessica Metta, Directora Ejecutiva, Distrito de Desarrollo Económico de Mid-Columbia	Matt Hastie	11 de diciembre de 2025, 9:00 AM
Amanda Rose, Administradora de la Propiedad, Puerto de Hood River	Matt Hastie	11 de diciembre de 2025, 9:00 AM
Megan Channell, Coordinadora de Waterfront, Puerto de Hood River	Matt Hastie	11 de diciembre de 2025, 9:00 AM
Andrey Chernishov, Ingeniero Urbano Contratado, HBH Consulting Engineers	Carrie Brennecke	16 de diciembre de 2025, 14:00
Eric Walker, Director de Desarrollo Comunitario del Condado de Hood River	Carrie Brennecke	16 de diciembre de 2025, 14:00

Entrevistado	Facilitador MIG	Fecha/Hora
Katie Kadlub, Directora Ejecutiva, Visit Hood River	Carrie Brennecke	16 de diciembre de 2025, 14:00
Annie Robinson, ingeniera municipal, ciudad de Hood River	Carrie Brennecke	16 de diciembre de 2025, 14:00
Kuri Gill, Coordinadora de Subvenciones y Divulgación en Oregon Heritage, Oficina Estatal de Preservación Histórica	Carrie Brennecke	16 de diciembre de 2025, 14:00
Elizabeth Betts, ingeniera, Klein Associates, Inc.	Carrie Brennecke	19 de diciembre de 2025, 9:00 AM
Mario Anguiano, Responsable de Captación e Investigaciones, Consejo de Vivienda Justa de Oregón	Carrie Brennecke	19 de diciembre de 2025, 9:00 AM
Steven Crawford, Director Jurídico, Consejo de Vivienda Justa de Oregón	Carrie Brennecke	19 de diciembre de 2025, 9:00 AM
Respuestas escritas recibidas		
Véase los Apéndices B y C		

Apéndice B: Preguntas de entrevista

Durante las reuniones, los entrevistadores plantearon alguna combinación de las siguientes preguntas, con diferentes subconjuntos de preguntas adaptadas a grupos específicos.

- ¿Cómo afectan la zonificación y la división de suelos, así como el proceso de revisión de desarrollo de una ciudad, a la viabilidad del desarrollo de viviendas asequibles?
- ¿Qué códigos de desarrollo de la ciudad de Oregón deberían considerarse ejemplos de mejores prácticas para facilitar el desarrollo de viviendas asequibles, y por qué?
- ¿Qué otras acciones debería considerar Hood River practicar o evitar para facilitar mejor el desarrollo de viviendas asequibles, ya sea mediante actualizaciones de su código de desarrollo u otras acciones (incluidos incentivos)?
- ¿Qué aspectos del código de desarrollo de Hood River afectan a tu desempeño laboral?
- ¿Cuáles son ejemplos de cosas que sí funcionan bien en el código de desarrollo de Hood River?
- ¿Hay algo en el código de desarrollo que se pueda cambiar para facilitar tu trabajo o ayudar a alcanzar los objetivos de tu organización?
- ¿Tienes alguna otra sugerencia general o específica sobre cómo mejorar el Código para facilitarlo su uso y/o reducir las barreras al desarrollo?
- ¿Prefiere presentar solicitudes de desarrollo a una comisión de urbanismo en lugar de a un oficial de audiencias?
- La Ciudad está considerando opciones para normativas que aborden el diseño de edificios residenciales y comerciales, normas para usos de autoservicio y automovimiento, normas de paisajismo e iluminación exterior, retención y mitigación/sustitución de árboles, instalaciones de comunicación inalámbrica y requisitos para aparcamiento fuera de la calle que sirva a usos residenciales y comerciales. La mayor parte de este trabajo está basado en el Código Modelo para Ciudades Pequeñas del Estado de Oregón, pero Hood River también está estudiando códigos en otras ciudades.
    - Según tu experiencia, ¿qué códigos de desarrollo de las ciudades deberían considerarse ejemplos de buenas prácticas para cualquiera de los temas mencionados arriba, y por qué?
    - ¿Puede proporcionar algún ejemplo de cómo el código de desarrollo existente de Hood River funciona eficazmente para abordar cualquiera de los problemas mencionados anteriormente?
    - ¿Hay razones por las que Hood River debería ser cautelosa a la hora de actualizar o adoptar normativas para alguno de los problemas mencionados anteriormente? Si es así, ¿por qué? ¿Cuáles son las posibles consecuencias?

- ¿Has trabajado con códigos que incluyan estándares o requisitos de desarrollo residencial para rellenos (en barrios existentes) que difieran de los estándares o requisitos que se aplican a sitios grandes o periféricos? Si es así, ¿encontró que eso era difícil de implementar o eficaz para reducir conflictos y oposición de los propietarios vecinos?
- ¿Cuáles son ejemplos de mejores prácticas para la iluminación exterior en propiedades públicas y privadas?
- ¿Qué otras normativas de iluminación exterior de las ciudades de Oregón debería usar Hood River como modelos, por qué y cómo hacen cumplir esas ciudades?
- ¿Crees que sería prudente un enfoque incremental para actualizar los estándares de iluminación? Por ejemplo, comenzando con revisiones de código menos controvertidas pero que mejoran, seguidas de la defensa de regulaciones más restrictivas mediante un proceso separado.
- ¿Cuáles son ejemplos de mejores prácticas para la retención y mitigación/sustitución de árboles dentro de los límites de crecimiento urbano en Oregón?
- ¿Qué otras normativas forestales urbanas de las ciudades de Oregón debería usar Hood River como modelo, por qué y cómo equilibran esas ciudades la retención de árboles con la prevención de incendios forestales?
- ¿Crees que sería prudente un enfoque incremental para actualizar la normativa sobre árboles? Por ejemplo, ¿empezar con revisiones de código menos controvertidas pero exigibles, seguidas de la defensa de regulaciones más restrictivas a través de un proceso separado?
- ¿Cuáles son ejemplos de mejores prácticas para el paisajismo de terrenos residenciales y comerciales?
- Con sus estándares de paisajismo, ¿debería Hood River priorizar cuestiones como la estética y la mitigación de aguas pluviales, o la prevención de incendios forestales?
- ¿Hay algo más en lo que debamos pensar mientras avanzamos con la actualización del código de Hood River?
- ¿Puedes dar ejemplos de cosas que no funcionan bien en el código de desarrollo de Hood River, y qué cambios recomiendas?

Apéndice C: Respuestas detalladas por tema de discusión

A continuación se presenta una recopilación más detallada de respuestas a entrevistas organizadas por tema de discusión.

Problemas o mejoras generales del código

- Sería útil hacer que el código esté mejor organizado y sea más fácil de usar/navegar.
- El código está demasiado segmentado.
- Desconexión entre las políticas e intenciones de la ciudad y lo que el código permite o apoya.
- La zona industrial requiere un Uso Condicional para un parque y transporte.
- El código tiene muchas superposiciones, subdistritos, etc.
- Ofrece apoyo y orientación sobre lo que la ciudad quiere que se construya.
- Desconexión entre política y código: una declaración de política vinculada al código podría explicar lo que intenta lograr.
- Escribe para tener claridad, no para crear esperanza en algo que podría suceder; Céntrate en aclarar y limpiar los problemas que lo requieran.
- Arregla problemas o cosas rotas del pasado o proporciona estructura para permitir soluciones creativas.
- Si el objetivo es crear asequibilidad, densidad, etc., escribirá un código sesgado; El código debe ser agnóstico respecto a la capacidad de desarrollar diferentes tipos de desarrollos.
- Los lotes que quedan en la ciudad son los difíciles. La tierra es difícil de desarrollar. Las tasas de anexión son altas y los únicos solares utilizables están fuera de los límites de la ciudad. El desarrollo parece haberse realizado de forma "plug and play" sin una consideración específica ni una evaluación individualizada a nivel local.
- La topografía de los yacimientos dificulta el desarrollo.
- La zonificación actual no funciona para la mitad de las propiedades existentes en Hood River.
- Desde un punto de vista público es difícil anexar cuando no estás contiguo. Incorporar propiedades estratégicas a la ciudad sería útil para fomentar el desarrollo.
- Identificar el tipo de desarrollo preferido en una zona determinada para ayudar con los incentivos sería útil
- Anexar el UGB es importante para la alineación de alcantarillado.
- C1 es zona para permitir un uso mixto. ¿Se ha aplicado adecuadamente y dónde más podría usarse en RRHH?

Procesos de toma de decisiones

- Endurecer el código para reducir la influencia de las voces más fuertes.
- Quién toma la decisión – ayuntamiento, gerente municipal, ingeniero municipal, etc. – es intercambiable. Debe ser consistente.
- El condado de Clark (Washington) cuenta con un oficial de audiencias que facilita las cosas: la mayoría de los problemas se han resuelto antes de llegar a la audiencia.

- En Hood River, la Comisión de Planificación adopta una visión demasiado amplia y cuestiona cosas que pueden o no estar en el Código – más emocionales.
- La Comisión de Urbanismo suele solicitar un aplazamiento cuando no es necesario.
- La Comisión de Planificación pedirá cambios que no estén en el Código y, como resultado, todo el proyecto puede descarrilarse.
- Apoye el uso de un Oficial de Audiencias.
- Oficial de audiencias es una buena idea siempre que haya una forma de apelar. Ayudaría a agilizar el proceso.
- Cuando se solicitaba la ampliación de una iglesia, se requería un permiso de uso condicional; El PC identificó condiciones de aprobación (COA): muchas condiciones deben cumplir con el código municipal y el código de ingeniería. El COA no coincidía con el código ni con los estándares.
- Como la oportunidad de ir al Ayuntamiento y darles la oportunidad de hacer cambios o tomar decisiones para cambiar
- Quiero tener todo preparado para que eso se integre en el proceso y entender cuánto tiempo llevará; La Comisión de Planificación o el oficial de audiencias no supone una gran diferencia; Ambos pueden ser problemáticos.
- Considera usar un sistema de 2 pistas – (1) C&O ; o (2) proceso opcional y discrecional; Ejemplo PDX de proceso de Diseño Comunitario; Si es posible, hacer eso para viviendas asequibles sería de gran ayuda.

Procedimientos de notificación de solicitudes de desarrollo

- Siempre debe haber aviso de al menos 150 pies de margen para enviar aviso. Aviso para el tipo 1 si está relacionado con la vivienda.
- Aviso – aunque no se permitan comentarios – deja claro a la gente lo que ocurre a su alrededor. La mejor manera de aprender sobre nuevos desarrollos. Igual que la ley estatal, incluyendo los correos electrónicos y el periódico Columbia Gorge.
- El procedimiento actual de notificación es razonable
- PC y otros para ver decisiones administrativas. Base de datos buscable en línea.
- Los avisos deben enviarse por correo electrónico.

Tasas y costes de desarrollo

- Nexo y proporcionalidad: las mejoras de fachada necesarias para un tabido son extremas y costosas. Debes poder construir la casa antes de la partición para que se delinee.
- Las tasas iniciales son difíciles de pagar: las únicas personas que construyen casas son las que pueden permitirse pagar por adelantado.
- Los SDC son altos.
- Los incentivos para el Área de Renovación Urbana del Lado Oeste son buenos, pero no se pagan hasta el momento de la ocupación, que es demasiado tarde para ser útil. Los incentivos suelen estar en los permisos de construcción.

Desarrollo residencial y vivienda asequible

- Apoya a los promotores sin ánimo de lucro de viviendas accesibles.
- Aumenta los "plexes" y los ADUs.
- Las actualizaciones del código deberían abordar la asequibilidad: quién puede y quién no puede permitirse vivir en Hood River ya.
- La vivienda asequible es importante. La normativa de diseño es importante.
- No necesitas parcelas de 7.000 pies cuadrados en la zona R1. También mira los estándares mínimos R2 y R3.
- Los requisitos de infraestructura tendrán un mayor impacto en el coste de la vivienda; ten cuidado al intentar aumentar el rendimiento; Eso se puede hacer a nivel estatal
- Desgravaciones fiscales para grandes desarrollos que requieren un porcentaje para que sean viviendas asequibles.
- El código de vivienda intermedia es difícil de usar.
- No pongas viviendas intermedias en las afueras de la ciudad.
- Algunas de las parcelas urbanizables en la ciudad están limitadas por el número de viviendas medias permitidas. Primero tienes que dividir el lote para obtener un número factible de unidades y luego los retranques dificultan el diseño.
- Las disposiciones del código de vivienda intermedia parecían costosas y engorrosas y ahora era más probable que se utilizaran el proceso PUD; Agiliza el proceso para poder superar varias cosas a la vez.
- Se deben abordar los estándares de desarrollo residencial (del sitio), especialmente los tamaños mínimos de parcela.

Requisitos de aparcamiento

- Los requisitos mínimos de aparcamiento y el tamaño mínimo de los aparcamientos son un obstáculo para el desarrollo.
- Debería haber descuentos de aparcamiento para parcelas pequeñas.
- Aumenta las opciones de transporte público (especialmente al reducir el aparcamiento).
- El aparcamiento es un problema "en la ciudad" y debería haber estándares numéricos para el aparcamiento comercial.
- La falta de aparcamiento en la ciudad no es buena para el movimiento de peatones y bicicletas.
- La congestión y el aparcamiento son grandes problemas.
- Los requisitos actuales de aparcamiento para desarrollos de varias unidades deberían estar alineados con los requisitos de aparcamiento de viviendas intermedias.
- No estoy seguro de que los requisitos mínimos de aparcamiento deberían desaparecer; quizá se requiera espacio para otro tipo de transporte (bicicletas).
- Apoyaría los requisitos de aparcamiento alternativo si existe la opción de un análisis alternativo por parte del promotor.
- El aparcamiento es muy importante en el centro.
- Cuando se habla de tarifas de aparcamiento, en lugar de tarifas – coherencia con excepciones.

- Más aparcamiento, proceso fluido, coherencia con cualquier nuevo desarrollo (incluso reformas) implica el aparcamiento.
- Intersecciones que necesitan ayuda.
- El tren también causa problemas.
- No hay dónde aparcar.
- Tengo que buscar una mejor situación de aparcamiento.
- Los promotores deben construir más de un espacio por unidad, dadas las condiciones en Hood River; Reducir el aparcamiento obligatorio probablemente no cambiará la producción de viviendas.
- Los estándares de aparcamiento en entradas de vehículos y fuera de la calle son problemáticos.
- No implementes estándares máximos de aparcamiento fuera de la calle.

Requisitos asociados a usos o desarrollo no conformes

- Los propietarios deben estar obligados a cumplir con la normativa y la zonificación vigentes si su propiedad no es conforme.
- No debería permitirse ampliar el uso no conforme, pero el mantenimiento está bien (es decir, Tejado nuevo).
- Si la estructura es destruida, debe cumplir con nuevos estándares. El uso puede continuar si estuvo presente históricamente.
- Actualmente no hay capacidad para expandir o ampliar usos no conformes; debería ser una oportunidad para expandirse, si no para hacer más no conformes

Otros problemas específicos del código que generan barreras para el desarrollo

- La cobertura de parcelas: una de las piezas de código más rotas – qué realmente cuenta como parte de la estructura de un edificio, por qué cuenta y cómo afecta a la densidad siempre ha sido un problema
- Construir unidades accesibles (es decir, Diseño Universal) tarda más en construirse debido a la dependencia de subvenciones y apoyos.
- El enfoque de ajuste de prueba es importante.
- Equilibrar entre la cobertura del solar, el paisajismo y otros requisitos y/o reducir el potencial de desarrollo (ejemplo de requisitos para inquilinos de ADU).
- No se permiten escalones en el retranqueo frontal.
- Los estándares para el paisajismo de los aparcamientos no están claros.
- Créditos de aguas pluviales para la retención de árboles.
- El jefe de bomberos no aprueba los planos de acceso al incendio en el Código.
- El relleno no se fija lo suficiente en el barrio y las estructuras de los alrededores. La arquitectura y la construcción sostenible deben ser consideradas en los desarrollos de relleno.
- Las preocupaciones normativas incluyen infraestructuras verdes, conexiones de alcantarillado, capital propio y asequibilidad. Prohibición de la iluminación hacia arriba.

- Hay espacio para los drive-through, pero pueden bloquear el tráfico y restar accesibilidad a pie.
- Las calles sin aceras deberían limitarse a 20 MPH.
- Los estándares de preservación de árboles deben aplicarse a todo desarrollo. Revisar los estándares actuales y el Programa de Árboles Patrimoniales.
- Mayor conciencia del bosque urbano y del valor de los árboles existentes.
- Limitar y controlar la tala rasa de parcelas para desarrollo. Algunos tienen parcelas completas despejadas antes de empezar a desarrollarse.
- Las proporciones de reemplazo de árboles (eliminados) son demasiado altas.
- Es necesario permitir alguna eliminación o sustitución para el desarrollo.
- Comité de reinicio del árbol.
- Anima a las personas que tienen programas de preservación a que faciliten lo máximo posible hacer lo que cumple con los criterios
- Aumentar la zonificación de uso mixto para evitar desiertos alimentarios. Permite supermercados en la planta baja.
- El código destroza casi todos los proyectos; Espero que este proyecto lo mejore.
- Los criterios de ajuste en el borrador son problemáticos o engorrosos: utiliza un único criterio similar al PDX.
- La zona industrial ligera tiene límites en los tipos de usos comerciales.
- Aclarar qué tipos de usos asociados califican como permitidos en la zona LI/WF.
- Mira los estándares de altura: la reducción de los estándares llevó a tejados planos.

Aspectos del código que funcionan bien

- Impresionado por la disposición de la ciudad a abordar cuestiones específicas del código, por ejemplo, facilitar la construcción de ciertos tipos de vivienda (algunas consecuencias no deseadas).
- La debida diligencia es buena.
- La sección de garantía de rendimiento es buena.
- Los mapas SIG online son buenos. Vincular el Código de Zonificación al mapa online sería útil.
- La zona C-2 ofrece muchas opciones para usos futuros.

Otros problemas de código a abordar o considerar

- Los desarrollos recientes en el centro podrían haber sido más asequibles o de servicio comunitario (por ejemplo, mercado local de alimentos, viviendas, etc.), pero ambos proyectos se convirtieron en hoteles.
- Veo muchos criterios discrecionales en el código para la aprobación de instalaciones de transporte.
- Solicitudes para paradas de autobús denegadas por Obras Públicas sin mucha explicación.
- Sería útil planificar las instalaciones de transporte y que el código las aborde.

- Plan de Gestión del Crecimiento Urbano del Condado de Hood River – Si alguien fuera de la ciudad necesita una nueva conexión de alcantarillado, la propiedad debe anexarse. Ha resultado en menos desarrollo fuera de la ciudad. El condado también utilizará el nuevo código.
- La designación local de preservación histórica debe separarse del proceso nacional de designación. Hood River tiene bastantes propiedades que se aprovechan de créditos estatales, la ciudad tiene un papel en la revisión de diseño cuando las propiedades se aprovechan de ellas.
- Algunas secciones mencionan específicamente que las excepciones de diseño pueden ser aprobadas por los ingenieros municipales, lo que ayuda a promover el desarrollo y la flexibilidad.
- 16.12 incorpora Normas de Ingeniería.
- Explicación de una Exención de Diseño, cómo funciona y conocer el proceso.
- Solapamientos en código y normas de ingeniería. Es más fácil consultar los estándares de ingeniería. El nuevo código de desarrollo debe ser coherente con los estándares de ingeniería.
- Algunas solicitudes de ingeniería sería mejor enviarlas a planificación.
- PW e ingeniería son más fáciles de entender y cumplir que el código.

Ejemplos de mejores prácticas en los códigos de desarrollo de otras comunidades

- El Código Modelo de Oregón establece una buena base, pero debe adaptarse a la singularidad de Hood River.
- La Universidad de Arizona tiene una base de datos útil de Códigos de Desarrollo.
- Ashland tiene un buen código ADU.
- Sisters tiene un buen código para Dark Skies.
- Bend cuenta con una buena variedad de tipos de viviendas y apoya a constructores sin ánimo de lucro.
- La ciudad de Salem cuenta con una buena lista de acciones de Preservación Histórica que pueden ayudar a agilizar la revisión sin necesidad de pasar por una revisión de diseño; si hay interés en la demostración por negligencia o negación – Oregon City.
- Bellingham, WA es útil para el desarrollo de viviendas asequibles
- Madras, Redmond y Sisters son buenos ejemplos. Bend y Sandy están bien.
- La ciudad de Portland tiene un buen kit de herramientas para relleno y algo similar sería útil en Hood River.
- Ciudades con planes ejemplares de vivienda media: Sweet Home, Madras y Milwaukie.

Resumen de las respuestas de los grupos focales

Pregunta 1: ¿Debería seguir siendo necesario enviar un aviso por correo?

10 dijeron que sí.

La mayoría de los participantes cree que el aviso por correo debe enviarse aunque no sea obligatorio por ley.

Razones:

- Respeto por los vecinos
- Ayuda a la gente a prepararse para ruido, obras, cortes eléctricos, etc.
- Garantiza un acceso más amplio (no todo el mundo usa redes sociales o tecnología)
- Importante para la transparencia y la concienciación
- Algunos consideraban que solo los proyectos grandes o de gran impacto requerían aviso; Pequeñas mejoras merecen privacidad

---

Pregunta 2: Mejores formas de notificar a los residentes

Más preferidas:

- **Correo a domicilio (7)**
- **Correo electrónico (3)**

En general, los participantes prefieren **múltiples métodos de comunicación** para llegar a más personas.

Sugerencias adicionales:

- Redes sociales (el boca a boca es poderoso)
- Mensajes de voz o mensajes de texto automáticos
- Señales en la propiedad (bilingüe)
- Periódico
- Divulgación presencial
- Información en español y formatos fáciles de entender

Pregunta 3: Viviendas mixtas y pequeños negocios cerca de zonas residenciales

9 sí, 2 no

La mayoría apoya el desarrollo de uso mixto.
Razones para apoyar:

- Común en la cultura latina
- Ayuda a las pequeñas empresas a encontrar un espacio asequible
- Fomenta el crecimiento comunitario
- Proporciona vivienda y empleo
- Ya funciona en partes de Hood River (ejemplos del centro)

Preocupaciones:

- Tráfico y aparcamiento
- Ruido y basura
- Convertir demasiadas viviendas en negocios
- Necesidad de proyectos a pequeña escala
- Deseo de una inversión más equitativa entre barrios

Pregunta 4: Prioridad estándar de diseño más importante

Importancia clasificada:

1. **Reducir costes y barreras para construir viviendas (6 votos)**
2. Construcción sostenible/resiliente (3 votos)
3. Seguridad pública (1 voto)

Por qué:

- **La asequibilidad de la vivienda es la mayor preocupación: muchas familias no pueden permitirse comprar viviendas. Las barreras impiden que las familias de bajos ingresos accedan a la vivienda**
- La sostenibilidad y la seguridad contra incendios siguen siendo importantes
- La iluminación y la seguridad importan, pero son secundarias

---

Pregunta 5: ¿Reducir los requisitos de aparcamiento a 1 plaza por unidad?

La mayoría apoya reducir el aparcamiento **solo si existe un aparcamiento adecuado en la calle**.

- **Sí: 1**
- **Nº: 2**
- **Solo si hay aparcamiento cerca: 8 preocupaciones:**

- Vehículos múltiples por hogar
- Transporte público limitado
- Desafíos meteorológicos (nieve/lluvia)
- Escasez de aparcamiento existente

Pregunta 6: Experiencia con permisos

- **Sí: 3**
- **Nº: 7**

Mejoras sugeridas:

- Reglas más sencillas (antes eran más fáciles)
- Instrucciones claras, paso a paso - Instrucciones disponibles en línea pero fáciles de seguir
- Materiales multilingües
- Apoyo para personas que no se sienten cómodas con la tecnología

---

Temas comunes en todas las preguntas

1. La asequibilidad es la máxima prioridad

Los costes de la vivienda y el acceso son el tema recurrente más fuerte.

- Reducir las barreras de construcción es la prioridad #1.
- Muchos sienten que ser propietario está fuera de su alcance.
- Las pequeñas empresas también tienen dificultades con los alquileres altos.
- El desarrollo de uso mixto se apoya en parte porque crea oportunidades.

---

2. La comunicación debe ser accesible e inclusiva

Los residentes quieren:

- Avisos por correo (método más confiable)
- Múltiples formatos (correo, mensaje de texto, buzón de voz, redes sociales)
- Información en español
- Explicaciones claras y sencillas
- Apoyo presencial o humano

Existe preocupación por los sistemas exclusivamente digitales que excluyen a algunos residentes.

---

3. El crecimiento es aceptado — pero necesita equilibrio

Los participantes generalmente apoyan el desarrollo y el cambio, incluyendo:

- Barrios de uso mixto
- Más viviendas
- Sin embargo, las pequeñas empresas quieren:

- Proyectos a pequeña escala
- Atención al tráfico y al aparcamiento
- Incluso inversión en varios barrios (no solo en el centro)
- Normas que protegen la calidad de vida

---

4. La equidad y la perspectiva cultural importan

- El uso mixto se considera algo normal en la cultura latina.
- Existe la preocupación de que los sistemas puedan reflejar las normas "anglosaxonas".
- Deseo de normas que sirvan a todas las comunidades.
- Énfasis en la vivienda para la gente local, no solo para el centro o inversores externos.

Notas del grupo de enfoque
MIG

UBICACIÓN: Zoom
FECHA(S)/HORA(S): 23/02/2026
FACILITADORA(s): Lorena S, Liliana L
TOMADORA(s): Monica C

Objetivos:

1. Recopila opiniones, ideas, ideas y creencias de los participantes sobre un tema concreto
2. Comprender las actitudes, sentimientos, experiencias y reacciones de los participantes sobre un determinado tema
3. Recopila datos de grupos objetivo o poblaciones específicas para mejorar, potenciar o cambiar un producto o servicio
4. Explora un tema en profundidad mediante discusión en grupo y haciendo preguntas abiertas

Preguntas	Respuestas
Pregunta 1: Digamos que usted solicita un permiso de desarrollo. Y digamos que, según la ley del estado, no se requiere un aviso público de su proyecto, ¿cree que los avisos aún deben enviarse por correo para que sus vecinos estén al tanto de su proyecto?	• 10 dijeron que sí
Supongamos que pides un permiso de desarrollo. Y digamos que la ley estatal no exige un aviso público de tu proyecto. ¿Crees que los avisos deberían enviarse igualmente por correo para que tus vecinos estén al tanto de tu proyecto? · *Por qué/¿Por qué?*	• Creo que es bueno porque es bueno que los vecinos estén conscientes por respeto • Creo que está bien. Muchos de nosotros estamos en diferentes niveles de uso de redes sociales o tecnología. Pero el correo cubre a más personas • Creo que es bueno que la gente sepa qué ocurre en su casa o negocio • Es bueno registrar lo que está ocurriendo y es beneficioso para el propietario y los vecinos • Es bueno que el vecino sepa quién será el nuevo vecino • Respeto y también poder planificar si va a haber cortes eléctricos, ruido o simplemente obras al lado • Creo que respeto por la gente para prepararse. Saber cuál es el plan, cuándo ¿Empezará? • Es bueno saber cómo va a afectar el nuevo desarrollo a la zona • Creo que es importante que la gente reciba por correo

	• Creo que solo se deben reportar proyectos grandes e importantes cuando un vecino decide hacer mejoras, necesita privacidad
Pregunta 2: ¿Cuál sería la mejor manera de avisarle sobre proyectos de desarrollo? (Por favor, marque todo lo que corresponda**)** *¿Cuál sería la mejor manera de informarte sobre el desarrollo*	[3] Por correo electrónico [1] En el periódico (en la sección de avisos públicos en inglés) [7] Por correo a su dirección [ ] Algún otro método (Por favor, diga cuál método)
¿proyectos? [ ] Por correo electrónico / *email* [] En el periódico (en la sección de avisos públicos en inglés) / *Periódico* [ ] Por correo a su dirección / *correo directo* [ ] Algún otro método / otro método (Por favor, diga cual método / *por favor especifica*):	• Usar las redes sociales porque el boca a boca es muy popular. Usar todas las plataformas llegaría a más personas • Creo que un mensaje de voz automático para avisar a la gente • Un cartel en la propiedad que da información sobre el desarrollo tanto en inglés como en español • las pociones que son mejores para ti y la forma en que las entiendes, porque la mayoría de esa información solo está disponible en inglés • Un esfuerzo presencial para que las personas a su alrededor estén informadas. Quizá un empleado de la ciudad de RRHH podría hacer esto además de todas las demás formas • Creo que un mensaje de texto para todo el mundo sería una forma lógica de llegar a todos. Mensaje de texto o buzón de voz.

Pregunta 3: ¿Debería Hood River permitir proyectos que mezclen viviendas y pequeños usos comerciales en áreas destinadas a apartamentos y ubicadas cerca de vecindarios residenciales? *¿Debería [la ciudad de] Hood River permitir proyectos que combinen vivienda y pequeños usos comerciales en áreas designadas para apartamentos y situadas cerca de barrios residenciales?* 9 sí 2 no	• ¿Por qué alguien se opondría a esto? • Esto podría ser algo cultural. En la cultura latina esto es normal. Pero estando aquí con los anglosaxones, los sistemas podrían ser diferentes. Creo que sería bueno hacer cambios para cubrir todas las necesidades • Alguien podría preocuparse por el tráfico o el tráfico peatonal si hay un negocio cerca de su casa • El centro de Recursos Humanos es doble y luego hay lofts arriba, igual que con 10 velocidades, y casas arriba. Creo que podríamos hacerlo funcionar • ¿Qué pasa con todas las casas que se están convirtiendo en negocios? • Nos cuesta encontrar vivienda asequible en esta zona, quizá abrir a viviendas. • "Sí, puede funcionar. Pero no para seguir poniendo todo en el centro y en la marina. The Heights ya tiene servicios.
	Lo que falta es más atención e inversión más equilibrada en toda la ciudad. Si estos proyectos están permitidos, que sean pequeños y estén diseñados para ayudar a los barrios." • Como creo en el centro, por ser pequeño, tuvimos que aprovechar las casas para convertirlas en negocios que usaran las zonas • Solo pequeños negocios por el bien del tráfico y el ruido • Podría ser un conflicto para las familias que viven allí: basura, mascotas, tráfico, ruido. Creo que antes no había muchas reglas, pero ahora que están creando zonas y reglas. • Más vivienda o empleos serían buenos • Creo que es algo muy normal cuando las ciudades están creciendo. Ayuda a que la comunidad crezca. • Aquí les cuesta mucho a las pequeñas empresas encontrar alojamientos para alquilar. Es caro para alguien con bajos ingresos.
Pregunta 4: Qué opina que es lo más importante cuando la Ciudad prepara estándares de diseño para nuevos edificios residenciales? (clasifica de más importante a menos importante):	___6_____Reducir los costos y barreras para la construcción de nuevas viviendas / *reducir costes y barreras para la construcción* ___0_____Mejorar como nuevas construcciones concuerdan con los edificios y vecindarios que ya existen. / *Mejorar cómo la construcción se integra con los barrios existentes.* ___3_____Aplicar prácticas de construcción sostenibles y resilientes por ejemplo usar materiales de construcción para prevenir

¿Qué crees que es más importante cuando la Ciudad prepara estándares de diseño para nuevos edificios residenciales?	incendios. / *Aplicar prácticas de construcción sostenibles y resilientes*. ___1_____Aumentar la seguridad pública por ejemplo luzes para iluminar las banquetas. / *Aumentar la seguridad pública*.
Por qué / ¿Por qué?	• Creo que todas las opciones son muy importantes. Pero no poder comprar cierra todas las demás puertas. Ni siquiera alquilar es fácil. • Están construyendo viviendas para personas con bajos ingresos, pero no creo que sean tan fácilmente aceptables, hay muchas barreras • Hay muchas barreras para personas con bajos ingresos • Lo más importante es que los nuevos edificios sean para la gente local, que sean más accesibles porque vivir en Hood River es caro, y que encajen bien en los barrios, no solo en el centro." • Hemos perdido oportunidades de comprar viviendas en esta zona. Es un sueño que quizá no logremos porque nuestros salarios no pueden permitirse comprarlo.

	• Creo que es bueno para mí, que trabajo en construcción, que tengamos normas para el desarrollo. Creo que la gente compra cosas baratas que no ayudan con la seguridad contra incendios. • Fui taxista durante muchos años y creo que la luz está bien • Porque el clima está cambiando y necesitamos contribuir al medio ambiente con la construcción de viviendas
Pregunta 5: ¿Debería la ciudad de Hood River reducir el número requerido de plazas para estacionar fuera de la calle a 1 plaza por vivienda?	Si – 1 Nº – 2 Solo si hay estacionamiento en la calle cerca de la entrada de la vivienda - 8

¿Debería la ciudad de Hood River reducir el número requerido de plazas para aparcamiento fuera de la calle a una plaza por residencia? · *Por qué / ¿Por qué?*	• Sí, suponiendo que haya más sitios para aparcar cerca • No reduzcas el aparcamiento en la entrada; si llueve o nieva y no puedes aparcar junto a tu casa, es incómodo y Creo que es difícil para Recursos Humanos elegir dónde • aparcar. Algunos tenemos compañeros de piso o más de 3 vehículos. Seguimos necesitando transporte público, así que muchos necesitamos más coches. Algunas viviendas cerca de May Street tienen aparcamiento limitado, y es un problema encontrar aparcamiento. • Si tuviéramos transporte público, sería más fácil aparcar poco
Pregunta 6: ¿Alguna vez ha usted u otro miembro de su familia obtenido un permiso para construir una casa o un nuevo negocio?	Si – 3 No - 7
Para los quienes respondieron sí, ¿puede recomendar cambios al proceso de permisos o desarrollo que hagan las reglas más claras o que hagan más fácil obtener el permiso? *¿Tú u otro familiar habéis obtenido alguna vez un permiso para construir una casa o un nuevo negocio? Si es así, ¿qué haría las normas más claras o facilitaría conseguir un permiso?*	• Construí mi casa en el año 2000, y las reglas eran mucho más sencillas antes. Los códigos de desarrollo eran más sencillos. No se me da bien la tecnología. Hoy en día todo se hace digitalmente. Antes alguien venía y lo hacía con un artículo, y ahora está en línea y es confuso. • He visto en varias ciudades que ponen instrucciones en línea, paso a paso. Una lista autoguiada. Así podemos saber en qué punto estamos con el proceso. Pero algunas ciudades tienen instrucciones limitadas. Sería bueno que tuvieran instrucciones paso a paso fáciles de leer en diferentes idiomas.