

# Simplifying Code for Affordable Development 2022 Text Amendments

ENABLE HOUSING | ENHANCE NEIGHBORHOODS | CREATE JOBS



[bit.ly/DurhamSCAD](https://bit.ly/DurhamSCAD)

Thank you for participating in an effort to improve Durham's Unified Development Ordinance. Below, we have summarized the proposed changes. Unfortunately, there is no substitute for reading the proposed changes in their entirety. We have included a QR code and short link to the most recent version of the proposed text amendment, which we encourage all to read.

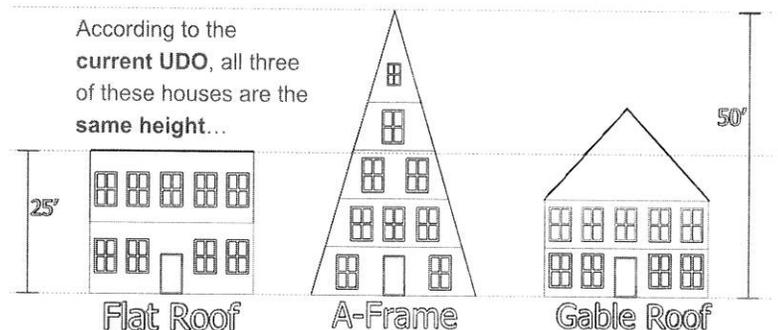
## SECTION SUMMARIES

### 1. AFFORDABLE PATH PROGRAM

Durham desperately needs affordable housing, but our current affordable density incentives have rarely been used. To incentivize small practitioners to re-enter the affordable housing markets, setback requirements on affordable projects will be marginally relaxed. Most impactful is a new fee-simple subdivision model specifically targeted to help Habitat expand the number of families it builds for each year. All PATH provisions are contingent on meeting Durham's AMI definitions of affordability (80% for sale, 60% for rent). This program sets a new precedent.

### 2. GEOMETRIES AND BUFFERS

In the current code, heights are complicated. Builders need to measure their neighbors' building heights with a specific formula to understand what height can be built. Height is calculated to the midpoints of roofs, rather than the logical ridge. Few understand the actual provisions, and determinations are often inconsistent. Simplifying these geometries allows for more citizen-builders to participate in Durham's growth.



### 3. SMALL LOTS AND FLAGS

Small lots and flag lots allow Durham to grow incrementally and provide needed housing in the smallest increments. It is a way for a residential neighborhood to grow in context with its surroundings. This section cleans up the provisions that caused problematic geometries, such as rear setbacks on reduced pole flag lots, which made housing and shared outdoor spaces worse.

### 4. ACCESSORY DWELLING UNITS (ADUs)

ADUs are a great way to provide more housing on existing lots in existing neighborhoods, while maintaining the look and feel of the neighborhood. Also known as "backyard housing", ADUs are currently allowed in Durham, but SCAD would make them more viable as an option primarily to existing homeowners/neighborhood stakeholders wanting to add additional housing to their property.

## 5. PARKING

Parking consistently reduces possible housing, raises the cost of newly built homes, and destroys opportunities for incremental commercial buildings. It is the single biggest problem for cities seeking to provide more housing. Cities across the country are repealing parking minimums, including Raleigh, this year. Durham has already eliminated parking minimums for the downtown district and now would match Raleigh by repealing minimums city wide.



Requiring too much parking **hurts small business** and **takes space from housing**.

## 6. NEIGHBORHOOD COMMERCIAL ZONES

With SCAD, neighborhood centers outside of downtown Durham are able to grow and thrive again. The reforms catalyzes missing middle and mixed-use housing specifically in these already mixed-use districts. The reforms do not expand the neighborhood commercial districts at all, but they do empower them with more flexibility to build. They largely follow downtown's form-based codes but add height maximums appropriate to neighborhood districts, and codify street engagement to ensure these centers develop as small and walkable, and remain neighborhood in scale.

## 7. TOWNHOMES

Townhomes in Durham suffer from overly-prescriptive technical design mandates, including setback variation and private yard requirements. These often lead to suburban plans that are incongruent with urban settings. Small changes to the code will make townhomes more viable in urban form enabling additional housing options in Durham.

## 8 NON-CONFORMITIES

Durham's Board of Adjustment and Planning Commission often see cases that are solely due to non-workable code, rather than change of vision. These cases add significant costs to projects, pushing small projects (and local property owners) out of potential development. These provisions remove "gotchas" that send silly cases to BOA, such as a rule that requires a non-conforming historic structure to go for special permissions when it applies to build a conforming addition that exceeds 10% increase in its size. Such penalties are removed, which have consistently burdened historic properties.

Please provide feedback by going to [www.bit.ly/SCADFeedback](http://www.bit.ly/SCADFeedback) and scrolling down to the SCAD section.

# Simplificaciones de código para Desarrollo asequible 2022 Modificaciones del texto



[bit.ly/DurhamSCAD](https://bit.ly/DurhamSCAD)

HABILITAR VIVIENDA | MEJORAR LOS VECINDARIOS | CREAR TRABAJOS

Gracias por participar en el esfuerzo para mejorar la Ordenanza Unificada del Desarrollo del Condado de Durham. Abajo encontrará un resumen de los cambios propuestos. Desafortunadamente no hay sustituto para leer los cambios propuestos en su totalidad. Hemos incluido un código QR y un enlace para la versión más reciente de las modificaciones del texto propuestas, que animamos a todos a leer.

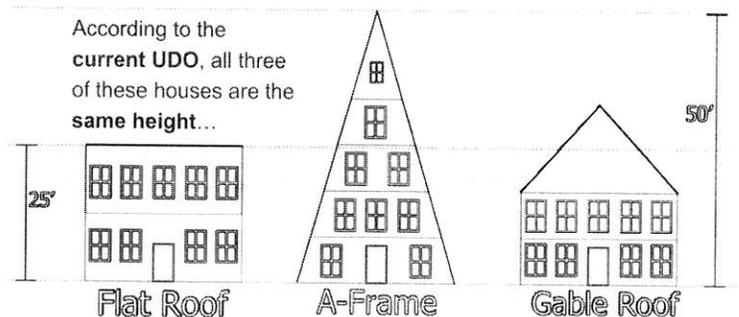
## RESUMENES DE SECCIONES

### 1. PROGRAMA DE RUTA ASEQUIBLE

Durham desesperadamente necesita viviendas asequibles, pero nuestros incentivos de densidad asequibles actuales no han sido muy utilizados. Para incentivar a profesionales pequeños para volver a entrar al mercado de vivienda asequible, los requisitos de proceso en proyectos asequibles van a estar marginalmente relajados. Lo más impactante es el nuevo modelo de subdivisión de tarifa simple específicamente dirigido para ayudar a Habitat a expandir el número de familias a quienes les construye cada año. Todas las provisiones de PATH están supeditadas a que Durham complete las definiciones de AMI de asequibilidad (80% para vender, 60% para alquiler.) Este programa establece un nuevo precedente.

### 2. GEOMETRIAS Y AMORTIGUATOR

Con el código actual, las alturas están complicadas. Los albañiles necesitan medir la altura de los edificios de sus vecinos con una fórmula específica para entender la altura que pueden construir. La altura se calcula con los puntos medios de los techos, en lugar del caballete lógico. Pocos entienden las provisiones actuales, y las determinaciones a menudo son inconsistentes. El simplificar estas geometrías permite que más ciudadanos-constructores puedan participar en el crecimiento de Durham.



### 3. LOTES PEQUEÑOS Y BANDERAS

Los lotes pequeños y los lotes banderas permiten que Durham crezca incrementalmente y provea vivienda necesaria en incrementos pequeños. Esta es una manera en que un vecindario residencial puede crecer en conjunto con sus entornos. Esta sección ayuda a arreglar las provisiones que fueron causadas con las geométricas problemáticas, como los retrocesos traseros en los lotes de banderas de mástil reducido, que han empeorado viviendas y espacios al aire libre compartidos.

### 4. UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIAS (ADUs)

ADUs son una buena manera de proveer más viviendas en lotes existentes en viviendas existentes, mientras que manitnenen la apariencia de un vecindario. Esto se conoce como "viviendas en el patio trasero". ADUs están actualmente permitidas en Durham, pero SCAD las haría una opción mas viable como opción primaria para los propietarios/las partes interesadas del vecindario que quieren adicionar más viviendas a sus propiedades.

## 5. ESTACIONAMIENTO

El estacionamiento reduce consistentemente la posibilidad de viviendas, sube el costo de las nuevas viviendas y destruye las oportunidades para incrementar los edificios comerciales. Es el mayor problema para ciudades que quieren proveer más viviendas. Ciudades en todo el país están derogando mínimos, incluyendo Raleigh este año. Durham ya ha eliminado los mínimos de estacionamiento por todo el centro y ahora igualaría a Raleigh al derogar los mínimos en toda la ciudad.



## 6. ZONAS COMERCIALES VECINALES

Con SCAD los centros vecinales afuera del centro de Durham pueden crecer y prosperar de nuevo. Las reformas catalizan las faltas de viviendas de uso medio y mixto específicamente en estos distritos que ya están mixtos. Estas reformas no amplían los barrios comerciales, pero los empodera a tener más flexibilidad para construir. Siguen en gran medida los códigos basados en formularios del centro pero añaden alturas máximas que son apropiadas a los distritos vecinales y codifican compromiso callejero para asegurar que estos centros se desarrollen como pequeños y transitables a pie, todavía permaneciendo en un vecindario.

## 7. VIVIENDA UNIFAMILIAR

Las viviendas unifamiliares en Durham sufren de mandatos de diseño técnico excesivamente prescriptivos, incluyendo variación de retroceso y requisitos de patios privados. Estos a menudo llevan a planes sub-urbanos que sean incongruentes con el entorno urbano. Cambios pequeños al código hará que las viviendas unifamiliares sean más viables en entornos urbanos permitiendo adicionales opciones de vivienda en Durham.

## 8. NO CONFORMIDADES

La Junta de Ajuste y Comisión de Planificación de Durham a menudo ve casos que se deben únicamente a un código que no funciona, en vez de un cambio de visión. Estos casos agregan costos significativos a los proyectos, lo que empuja a los proyectos pequeños (y a los propietarios locales) fuera del potencia desarrollo. Estas disposiciones eliminan los "errores" que envían casos ridículos a BOA, como regla que requiere que una estructura histórica no conforme obtenga permisos especiales cuando se aplica para construir una adición conforme que supera el 10% de aumento en su tamaño. Se eliminan dichas penas, que han gravado sistemáticamente los bienes históricos.

Envíe sus comentarios visitando [www.bit.ly/SCADFeedback](http://www.bit.ly/SCADFeedback) y desplazándose hasta la sección SCAD.