



COUNCIL REPORT

FECHA:	11 de abril de 2023
CATEGORÍA:	Audiencia pública
DEPT.:	Desarrollo Comunitario
TÍTULO:	Adopción del Elemento de Vivienda 2023-2031

RECOMENDACIÓN

1. Considerar la actualización del Informe de Impacto Medioambiental del Elemento de Vivienda 2023-2031 (certificado y adoptado por la Resolución No. 18755).
2. Adoptar una resolución por el Concejo Municipal de la Ciudad de Mountain View que modifique el Plan General para actualizar el Elemento de Vivienda dentro del Plan General para el período 2023-2031 en cumplimiento sustancial con la Ley Estatal del Elemento de Vivienda (anexo 1 al informe del Concejo).

ANTECEDENTES

Visión general del proyecto Elemento de Vivienda 2023-31

La Ciudad se encuentra en la fase final de la actualización de su 6º Ciclo del Elemento de Vivienda, que abarca el periodo de planificación de ocho años comprendido entre 2023 y 2031. El Elemento de Vivienda es uno de los siete elementos del Plan General exigidos por el Estado y es el único elemento del Plan General sujeto a revisión obligatoria por parte de una agencia estatal (Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario). El objetivo del Elemento de Vivienda es analizar las necesidades de vivienda de los residentes actuales y futuros de una comunidad a través de diversas categorías de ingresos; crear, actualizar y guiar la política de vivienda en la Ciudad; e identificar ubicaciones para acomodar la Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA, por sus siglas en inglés) de la Ciudad.

La legislación estatal también obliga a que los Elementos de Vivienda incluyan los siguientes componentes:

- Necesidades de alojamiento para evaluar las necesidades de vivienda existentes, previstas y especiales, tales como planificación de nuevas unidades de vivienda y políticas específicas y programas que sirvan a poblaciones con necesidades especiales.

- Inventario y análisis de sitios para identificar el número de lugares para viviendas adecuados con zonificación adecuada y normas de urbanización y con acceso a servicios e instalaciones para facilitar y fomentar el desarrollo de varios tipos de vivienda para cubrir diferentes categorías de ingresos y así satisfacer la RHNA¹ de 11,135 unidades a través de varios niveles de ingreso.
- Barreras para abordar el análisis de las necesidades/restricciones de vivienda para evaluar factores de mercado/no gubernamentales, gubernamentales, de infraestructura y medioambientales que puedan limitar el desarrollo de viviendas.
- Requisitos de programas para revisar el Elemento de Vivienda 2015-23 existente, incluyendo recomendaciones para añadir, continuar, modificar y/o eliminar objetivos, políticas y programas para alcanzar las metas sobre vivienda de la Ciudad y los requisitos del Estado.
- Promoción positiva de la vivienda justa (AFFH, por sus siglas en inglés) para abordar cualquier discriminación o patrones de segregación en las tendencias en vivienda.
- Justicia medioambiental para reducir riesgos de salud y abordar las necesidades de comunidades en desventaja que pueden ser objeto de una exposición más grande a contaminantes o riesgos ambientales.

Visión general de la Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA, por sus siglas en inglés)

RHNA es el número de unidades de viviendas adicionales que las Ciudades deben planificar para los próximos ocho años del 6º Ciclo del Elemento de Vivienda y es uno de los principales componentes del Elemento de Vivienda. La RHNA se divide en cuatro categorías de ingresos: muy bajo, bajo, moderado y superior al moderado. Cada categoría se basa en un porcentaje del Ingreso Medio del Área (AMI, por sus siglas en inglés) del Condado según lo establecido anualmente por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD, por sus siglas en inglés) y ajustado por el tamaño del hogar. La RHNA de la Ciudad es de 11,135 unidades que es un aumento sustancial en el número de unidades del 5º Ciclo de 2,926 (se refieren a la Tabla 1,

¹ La Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA, por sus siglas en inglés) es el número de unidades de vivienda que las jurisdicciones deben planificar para los próximos ocho años. El HCD proporciona a las agencias regionales de planificación las asignaciones regionales de necesidades de vivienda, y la agencia regional, a su vez, asigna la RHNA para las jurisdicciones locales. Para la región de nueve condados del Área de la Bahía, la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía (ABAG, por sus siglas en inglés) recibió la determinación de 441,176 unidades. Encuentre la carta de determinación final de la necesidad regional de vivienda del HCD aquí: [https://hcd.ca.gov/community-development/housing-element/docs/abagrhna-final060920\(r\).pdf](https://hcd.ca.gov/community-development/housing-element/docs/abagrhna-final060920(r).pdf) y la metodología y borrador de las asignaciones de la Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA) de ABAG aquí: https://abag.ca.gov/sites/default/files/documents/2021-05/ABAG_2023-2031_Draft_RHNA_Plan.pdf.

RHNA de la Ciudad de Mountain View 6º Ciclo). Esto refleja la tendencia y el enfoque en el aumento de unidades de vivienda en todo el Estado.

Tabla 1: RHNA de la Ciudad de Mountain View 6º Ciclo

Grupo de ingreso	Ingreso Medio del Área %	Unidades
Muy bajo	0-50%	2,773
Bajo	51-80%	1,597
Moderado	81-120%	1,885
Superior al moderado	120%+	4,880
	Total	11,135

Visión general de la política de vivienda en Mountain View

La actualización del Elemento de Vivienda es la culminación de casi dos años de trabajo directo pero también se beneficia de ocho años de acciones de la Ciudad promocionando vivienda en general y específicamente vivienda asequible. Estas acciones incluyen actos de rezonificación que han incrementado la capacidad de vivienda en la ciudad en más del 60%, creación de políticas como la de vínculo de trabajo-vivienda de East Whisman que crean incentivos adicionales para la vivienda y colaboraciones con los desarrolladores para obtener fondos para vivienda asequible en la Ciudad. **Como resultado, Mountain View empieza el 6º Ciclo con muchos proyectos en vías de desarrollo de viviendas, incluyendo el compromiso por parte de los principales propietarios de implementar una visión rica en viviendas para amplias zonas de la ciudad.** Debido a que los usos del terreno y los estándares regulatorios que proporcionan desarrollos en la vivienda ya están en funcionamiento, Mountain View creará esas unidades más rápidamente que si la Ciudad hubiera esperado hasta el inicio del sexto ciclo para empezar a rezonificar sitios. Es más, la mayoría de las unidades planificadas y desarrollos potenciales de sitios, se benefician de los Planes Precisos completos que apoyan las metas de la Ciudad sobre sostenibilidad, movilidad y espacios abiertos.

Visión general de las aportaciones del público sobre la actualización del Elemento de Vivienda

La actualización del proyecto del Elemento de Vivienda comenzó al principio de 2021 y tanto el alcance público como el compromiso comunitario fueron componentes cruciales para el desarrollo y el perfeccionamiento de la actualización. En 2021, los esfuerzos de compromiso comunitario dieron comienzo con una campaña de publicidad sobre el proceso de actualización del Elemento de Vivienda y se recolectaron datos y comentarios iniciales, incluyendo:

- Creación de una página web educativa específica para este Proyecto (MVHousingElement.org) con contenido audiovisual, recursos educativos y notificaciones de inscripciones;
- Publicación de panfletos en español, mandarín e inglés en instalaciones de la Ciudad, así como en Castro Street; promocionando eventos y oportunidades para opinar en medios sociales, en el periódico Mountain View Voice, y en las publicaciones de la Ciudad, como en City Hall Connection y The View;
- Mantenimiento de entrevistas con líderes de negocios, líderes comunitarios y proveedores de servicios de las partes interesadas;
- Celebración de dos talleres comunitarios virtuales;
- Participación en eventos locales como Farmers' Markets, Monster Bash y la Ceremonia de Encendido del Árbol;
- Creación de una encuesta virtual para recabar ideas comunitarias y recibir comentarios de más de 300 participantes;
- Reuniones con grupos comunitarios individuales en la que se presentó el proceso para actualizar el Elemento de Vivienda y recibir comentarios incluyendo, pero no limitado a Cafecito, Comité Consultivo a Nivel del Distrito para Estudiantes de Inglés como Segunda Lengua (DELAC por sus siglas en inglés), Comité de Cuestiones Empresariales y Política Pública (Business Issues & Public Policy, BIPP por sus siglas en inglés), Fondo de Solidaridad, Livable MV, MV YIMBY, residentes del área de Blossom Valley, SV@Home, Coalición de Mountain View para una Planificación Sostenible, Greenspaces MV, Coalición de Inquilinos de Mountain View y Reach Potential Movement; y
- Presentación y recepción de comentarios del público y direcciones de las directrices en la Comisión de Planificación Medioambiental y en las sesiones de estudio del Concejo (vea los materiales para las sesiones de estudio de la Ciudad de [16 de noviembre de 2021](#) y [8 de marzo de 2022](#).)

Borrador de mayo y julio de 2022— Comentarios públicos y revisión del HCD

Tras recopilar los datos y comentarios iniciales, el primer borrador del Elemento de Vivienda se publicó el 9 de mayo de 2022 para su revisión pública hasta el 14 de junio de 2022. El documento estaba disponible en inglés con el capítulo del Plan de Vivienda disponible en español y chino. Se recibieron comentarios públicos por escrito antes de las sesiones de estudio del EPC y del Concejo Municipal y comentarios orales en las audiencias (vea los materiales de la sesión de estudio del Concejo Municipal del [14 de junio de 2022](#)).

El personal revisó el borrador de mayo para incorporar las indicaciones del Concejo de la Ciudad recibidas durante este tiempo (incluyendo refinamientos del programa, sitios residenciales de vecindario y otros cambios en el inventario de sitios). El borrador revisado (borrador de julio) se envió al HCD el 1 de julio de 2022 para su primera revisión formal de 90 días. Durante este tiempo, la Ciudad y el HCD recibieron comentarios públicos sobre el último borrador y el personal de la Ciudad continuó reuniéndose con varios grupos para discutir el borrador. La Ciudad recibió comentarios del HCD el 29 de septiembre, que abarcaron una variedad de temas, entre ellos, el [29 de septiembre](#), que abarcaron una variedad de temas, entre ellos, el análisis del inventario de sitios, los programas que abordan los problemas de la AFFH, los programas que abordan las limitaciones del gobierno y la adición de detalles y parámetros específicos a los programas.

Borrador de noviembre de 2022—Comentarios y revisiones

El personal revisó el Elemento de Vivienda en respuesta a los primeros comentarios revisados del HCD y envió su segundo borrador al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (Department of Housing and Community Development, HCD por sus siglas en inglés) el 8 de noviembre de 2022. Durante un período de revisión de 60 días, el personal se reunió con el HCD varias veces, celebró una sesión de estudio con el Concejo de la Ciudad y aceptó comentarios públicos. El personal hizo cambios en el “borrador de noviembre” basados en los comentarios preliminares y en las directrices de la Ciudad, puso a disposición del público el revisado “borrador de diciembre” el 22 de diciembre de 2022 y lo envió al HCD el 4 de enero de 2023, dentro del período de revisión de 60 días. Esto dió lugar a la creación de dos rondas de revisión dentro de un período de comentarios al HCD. Lo que se muestra a continuación es una visión general de esos comentarios. Para un debate en profundidad sobre estos cambios, vea el [Informe del personal del EPC del 4 de enero de 2023](#).

Comentarios del HCD en diciembre

El 12 de diciembre de 2022, el personal se reunió con los revisadores del HCD para discutir la revisión del segundo borrador. Los comentarios compartidos en esa reunión incluyen los siguientes:

1. Clarificar el proceso del Gatekeeper y cómo se evalúan las conclusiones de los requisitos de jardinería.
2. Especificar el tipo de vivienda que cada grupo de población con necesidades especiales de vivienda requiere y qué programas abordan esas necesidades.
3. Añadir productos o métricas en programas específicos incluyendo cómo:
 - Se modificarán las conclusiones con ajustes razonables;

- La Ciudad apoyará programas de alquiler de emergencia;
- El programa 3.2 sobre prevención del desplazamiento y mitigación se entrecruza con otros programas; y
- La Ciudad fomentará el compromiso de más desarrolladores con la comunidad.

Sesión de estudio del Concejo de la Ciudad de diciembre de 2022

El [13 de diciembre de 2022](#), el Concejo Municipal revisó el segundo borrador del Elemento de Vivienda. Once (11) ponentes hablaron durante la reunión y se recibieron cinco elementos de correspondencia (vea [correspondencia](#) para la reunión del 13 de diciembre de 2022).

El Concejo proporcionó la siguiente directriz:

1. Incluir un programa para eliminar requisitos de estacionamiento para viviendas 100% asequibles.
2. Reducir el número de unidades proyectadas incluidas en el inventario de lugares para la propiedad en 1500 North Shoreline Boulevard a un número razonable que refleje lo que cabría esperar de ser construidas en un período de ocho años dentro del Elemento de Vivienda.
3. Considerar incluir propiedades de la Ciudad en la medida en que sean adecuadas para uso residencial y no tenga otras limitaciones u obligaciones, tales como contratos de alquiler, etc., si el HCD determina que el inventario de lugares propuesto no cumple los requisitos de Promoción Positiva de la Vivienda Justa (Affirmatively Furthering Fair Housing, AFFH por sus siglas en inglés).

Además, el Concejo Municipal estaba interesado en preservar los comercios en los “centros comerciales de vecindarios” residenciales pequeños (que no son Village Centers pero están listados en el Plan General).²

² Estos centros comerciales de vecindario se identificaron como zonas que podrían rezonificarse para cubrir cualquier déficit durante el período de la Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA, por sus siglas en inglés) en el marco del programa 1.11, sin pérdida neta de emplazamientos del Elemento de Vivienda. Sin embargo, los cambios más recientes del documento incorporaron los terrenos de vecindarios pequeños al inventario de terrenos y, por lo tanto, la referencia a los terrenos de reserva se ha eliminado de este programa. Véase la sección titulada "borrador de marzo".

Borrador de diciembre—Comentarios del HCD

El 4 de enero de 2023, el personal se reunió con el HCD y surgieron más comentarios adicionales. El HCD completó su revisión formal para el segundo borrador y proporcionó a la Ciudad el 17 de enero de 2023 comentarios escritos (anexo 2). La carta de observaciones declaró que el borrador revisado aborda los requisitos más reglamentarios y proporcionaba algunos comentarios restantes:

1. Inventario de sitios:

- Reclassificar como sitios con oportunidad de ser reurbanizados los proyectos en vías de desarrollo sin ninguna aplicación preliminar/formal.
- Proveer un análisis de sitios desocupados demostrando que los usos existentes no son impedimento para el desarrollo residencial en lugares que fueron recategorizados y que pasaron de proyectos en vías de desarrollo a sitios con oportunidades para ser reurbanizados.

2. Promoción Positiva de la Vivienda Justa (AFFH):

- Tras la reclasificación, reevaluar el inventario de sitios para asegurar que el inventario cumple con las metas de AFFH.
- Abordar los impactos sobre las necesidades desproporcionadas de vivienda, en especial las relacionadas con los ocupantes de vehículos recreativos (RV) localizados en 87 East Evelyn Avenue cuando el proyecto de ese lugar se esté desarrollando.
 - Añadir métricas para añadir vivienda justa (p.ej., añadir métrica al programa 1.4).

3. Participación pública:

- Incluir todos los segmentos de población, en particular los miembros de la comunidad con dominio limitado de la lengua inglesa.

Las respuestas a estos comentarios se dan más adelante en este informe (vea el anexo B del adjunto 1) y el alcance público recibido en esta última fase del proyecto y las opiniones recibidas a principios del 2023 y cómo se han integrado en el Elemento de Vivienda de marzo se muestran en el adjunto 3.

Borrador de marzo — Comentarios públicos y recomendaciones de la EPC

El Elemento de Vivienda adjunto a este informe del Concejo se publicó el 8 de marzo³ e incluye cambios desde diciembre de 2022 (ver adjunto 1). En el tiempo transcurrido entre la publicación y la audiencia de recomendación del EPC, el personal recibió comentarios públicos sobre el borrador y propuso modificaciones adicionales que se presentaron al EPC (ver la sección a continuación de Modificaciones al borrador del 8 de marzo de 2023 y la recomendación del EPC).

El [15 de marzo de 2023](#), el EPC revisó el Elemento de Vivienda de marzo junto con las modificaciones adicionales descritas anteriormente. Durante la reunión intervinieron ocho oradores y se recibieron dieciséis elementos escritos (véase el adjunto 4). A continuación se resume la correspondencia escrita, junto con la respuesta del personal en cursiva.

- Varias de las cartas apoyaban el último Elemento de Vivienda y reconocían específicamente los esfuerzos de alcance y de compromiso y la receptividad de las modificaciones a los borradores anteriores.
- Dos cartas solicitaron que se revisara el objetivo para especificar que las enmiendas a la Ordenanza de Estabilización de Rentas de Casas Móviles (MHRSO) reducirían los aumentos de renta permitidos a un tope del 3% y para trasladar la acción de 2027 a 2023. *Véase la sección a continuación - Modificaciones al borrador del 8 de marzo de 2023 y recomendación del EPC para obtener información sobre cómo se incluyó esto en el documento.*
- Una carta solicitaba dedicar 10 millones de dólares a adquirir y/o conservar 5 edificios o 50 unidades de vivienda asequible a través de fideicomisos de terrenos comunitarios. *Véase*

³ El borrador de marzo del Elemento de Vivienda 2023 se publicó por primera vez el 6 de marzo; sin embargo, una página de la tabla de inventario de sitios (tabla A) no se incluyó en el PDF. El error de impresión fue corregido, el documento fue sustituido en el sitio web y los suscriptores de correo electrónico fueron notificados del cambio el 8 de marzo. La versión adjunta a este informe del Concejo refleja la corrección.

la sección siguiente - Modificaciones al borrador del 8 de marzo de 2023 y recomendación del EPC para obtener información sobre cómo se incluyó esto en el documento.

- En una de las cartas se solicitaba que se exigiera el estacionamiento independiente y los abonos Smart de la VTA como parte de la Ordenanza de Administración de la Demanda de Tránsito (TDM) de la Ciudad. *La Ordenanza TDM está en marcha y puede incluirlos.*
- Un correo electrónico expresó su preocupación por la rezonificación de 121 El Camino Real. *Esta acción finalizó en enero.*
- Un correo electrónico describía inexactitudes en los datos escolares presentados en el Elemento de Vivienda. *Nuestros asesores revisaron el correo electrónico y determinaron que los comentarios no modificaban sustancialmente las conclusiones.*
- En una carta se describía la improcedencia de las pruebas sustanciales requeridas para el análisis de los terrenos no vacantes. *El personal está consultando con el HCD y proporcionará una actualización de este análisis en la audiencia.*
- Una petición para contar con personal dedicado a la vivienda asequible en todos los departamentos de la Ciudad implicados en el proceso de revisión del desarrollo. *Esto es posible con el lenguaje actual, aunque puede resultar en ineficiencias generales en el proceso de revisión del desarrollo. El personal recomienda un mayor desarrollo de las disposiciones del Estudio Matriz antes de este compromiso.*
- Un correo electrónico en el que se describa la importancia de un compromiso temprano entre los promotores y el vecindario y la integración del entorno natural en las construcciones de viviendas. *El compromiso entre los desarrolladores de viviendas y los vecindarios se incluye en el programa 4.7. Se toma nota de las peticiones adicionales, aunque pueden reducir la eficacia del Elemento de Vivienda a la hora de reducir las limitaciones al nuevo desarrollo residencial.*

Los ocho ponentes expusieron los siguientes comentarios:

- Dos oradores apoyaron una mayor producción de viviendas y la necesidad de que haya más protecciones para los trabajadores. *Estos fueron comentarios generales que coinciden en gran medida con el contenido existente del Elemento de Vivienda.*
- Dos oradores en apoyo de protecciones más fuertes para las casas móviles a través de enmiendas a la Ordenanza de Estabilización de Renta de Casas Móviles (MHRSO), tales como especificaciones sobre el ajuste general anual. *Consulte la sección a continuación -*

Modificaciones al borrador del 8 de marzo de 2023 y la recomendación del EPC para obtener información sobre cómo se incluyó esto en el documento.

- Un orador pidió apoyo para que todos los departamentos de la Ciudad dediquen personal a la revisión de las promociones de viviendas asequibles. *Esto es posible con el lenguaje actual, aunque puede resultar en ineficiencias generales en el proceso de revisión del desarrollo. El personal recomienda un mayor desarrollo de las disposiciones del Estudio Matriz antes de este compromiso.*
- Un orador expresó su preocupación por las últimas revisiones, que incluyen la ampliación de las reducciones de aparcamiento más allá de los proyectos de desarrollo de viviendas asequibles al 100%, las reducciones en las tasas de sustitución de zonas verdes y la inclusión de sitios residenciales pequeños. *Se toma nota de estas preocupaciones y proporcionan un punto de vista opuesto a otros comentarios recibidos durante el proceso del Elemento de Vivienda. Sin embargo, estos comentarios reducirían la eficacia del Elemento de Vivienda en la reducción de las limitaciones en el nuevo desarrollo residencial.*
- Un orador en apoyo de la inclusión de sitios de residenciales pequeños y los programas de adición para promover la producción de vivienda justa en toda la ciudad.
- Un orador se mostró a favor de adelantar en el ciclo el calendario para los modelos de propiedad comunitaria . *Vea la sección a continuación - Modificaciones al borrador del 8 de marzo de 2023 y la recomendación del EPC para obtener información sobre cómo se incluyó esto en el documento.*

El EPC recomendó la aprobación del Elemento de Vivienda, incluidos los cambios introducidos en el documento desde su publicación e introdujo algunas modificaciones menores. Todas las revisiones posteriores a la publicación del 8 de marzo se tratan con más detalle en este informe del Concejo en la sección Modificaciones al borrador del 8 de marzo de 2023 y a la recomendación del EPC y se reflejan en el anexo E del anexo 1.

Borrador de marzo— Comentarios informales del HCD

El 17 de marzo, la Ciudad proporcionó el borrador más reciente del Elemento de Vivienda y un resumen de las recomendaciones del EPC a los comentarios informales del HCD. A día de 3 de abril, se han proveído los siguientes comentarios preliminares:

- 630 San Antonio Road (la ubicación anterior para Sprouts) debe ser considerado como un gran centro comercial. En el inventario de sitios, otros grandes centros comerciales habían reducido las expectativas de reurbanización que resulta en una reducción del 80% de la capacidad. Mediante la aplicación de este descuento, el inventario se reduce en 120

unidades de bajos ingresos y 16 unidades de ingresos moderados. Esto reduce los márgenes al 22% y al 17%, respectivamente.

- Si fuera necesario, la Ciudad podría contabilizar nuevos proyectos en vías de desarrollo, que añadirían al menos 177 unidades de bajos ingresos y reducirían en 100 las unidades de ingresos moderados.
- También pueden reducirse y/o modificarse otros emplazamientos. En la actualidad, el personal estima que los márgenes se sitúan entre el 20% y el 25% para las unidades de renta baja y entre el 11% y el 18% para las unidades de renta moderada.

Cualquier actualización adicional por parte del HCD será presentada durante la reunión.

Calendario recomendado de adopción del programa

La fecha límite para que las ciudades del Área de la Bahía cuenten con un Elemento de Vivienda conforme y adoptado es el 31 de enero de 2023. Sin embargo, sólo un puñado de las 109 jurisdicciones locales del Área de la Bahía han adoptado un Elemento de Vivienda certificado por el HCD. Para las jurisdicciones que no han cumplido el plazo, las consecuencias incluyen, entre otras, la pérdida de elegibilidad para solicitar subvenciones de vivienda y transporte, y la capacidad limitada para denegar ciertos proyectos residenciales que proporcionan un 20% de unidades de bajos ingresos o un 100% de unidades de ingresos moderados, incluso si no cumplen con el plan general o los requisitos y normas de zonificación (llamado el "Remedio del Constructor").

El personal recomienda que el Concejo de la Ciudad tome acción en el Elemento de Vivienda sin recibir la certificación del HCD para que así el Elemento de Vivienda esté en cumplimiento con la legislación de vivienda estatal. Hay varios motivos para ello:

- La Ciudad ha revisado el Elemento de Vivienda como respuesta directa a los comentarios escritos del HCD y ha debatido las revisiones con el HCD, y la propuesta resolución (adjunto 1) incluye conclusiones explicando por qué la Ciudad cree que el Elemento de Vivienda es legalmente adecuado tal y como se provee en la Sección del Código del Gobierno 65585(f)(2);
- HCD ha aconsejado al personal de la Ciudad que los comentarios restantes tienen un alcance mínimo y no deberían requerir otra revisión del borrador;
- Otra ronda de revisiones podría llevar otros dos o tres meses adicionales, privando a la Ciudad de oportunidades de financiación básicas y situando a la Ciudad en un alto riesgo de "remedio del constructor"; y

- El personal recomienda al Concejo de la Ciudad que adopte una cláusula en la resolución permitiendo al personal a realizar ciertos cambios limitados en el Elemento de Vivienda para que cumpla con la dirección de la certificación del HCD, incluyendo cambios relacionados con los lugares no vacantes del inventario de lugares (incluido en el adjunto 1).

ANÁLISIS

Borrador de marzo (Cambios ocurridos desde el borrador de diciembre)

El borrador más reciente del Elemento de Vivienda fue publicado el 82 de marzo y refleja los cambios realizados en respuesta a los comentarios de la segunda revisión del HCD y a las opiniones públicas recibidas desde el 4 de enero de 2023. Una copia íntegra del borrador más reciente está adjuntado a este informe del personal como anexo D a la resolución del borrador (adjunto 1). Además, una versión esbozada de la versión de diciembre también está adjuntada como adjunto 5. Para obtener una versión esbozada que comprende los cambios entre el borrador de noviembre (el borrador más reciente revisado por el Concejo de la Ciudad) y el borrador de diciembre, vea la [agenda del EPC del 4 de enero de 2023](#).

El adjunto 4 incluye los comentarios públicos recibidos desde el 13 de diciembre de 2023, a los que responden las siguientes secciones.

Cambios al inventario de sitios

Los siguientes son cambios importantes al inventario de sitios. Consulte la tabla 2, inventario de sitios, para conseguir información sobre cómo el inventario de sitios cumple con la Evaluación de Necesidades de Vivienda Regional (RHNA, por sus siglas en inglés).

<p>Comentario del HCD: Recategorizar los sitios de “principales” a “sitios con oportunidades para ser reurbanizados” si las solicitudes mostrando los planes de edificación reales no han sido enviados o una solicitud de propuesta (RFP)/ o una solicitud de calificación (RFQ) no ha sido expedido por la Ciudad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En el anterior borrador, los sitios “principales” eran aquellos cuyo compromiso de los propietarios respecto a la vivienda asequible, incluyendo planes maestros, propiedad por desarrolladores de viviendas asequibles y lugares destinadas para la vivienda asequible de la ciudad, incluso aunque no se hayan enviado solicitudes con planes para su construcción. Estos sitios fueron eliminados de “principales” y añadidos a “sitios con oportunidades para ser reurbanizados”. • El cálculo de los sitios ocupados y desocupados se cambió desde que se permitió que los “proyectos en vía de desarrollo” se contaran como vacantes. Esto afectó al “análisis de lugares desocupados” (vea la siguiente sección).
<p>Comentario público (MV YIMBY): Rezonificar todas las áreas residenciales pequeñas o “back-pocket”.</p>	<p>Se añadió un programa para rezonificar áreas residenciales “back-pocket” y cualquier lugar cumpliendo con los criterios de reurbanización fue añadido al inventario.</p>
<p>Actualización del proyecto: El proyecto localizado en 355-401 East Middlefield Road está actualmente en espera desde que el personal descubrió un impacto medioambiental potencialmente significativo para los recursos históricos que afecta a uno de los sitios.</p>	<p>El proyecto y el lugar afectados por el descubrimiento del recurso histórico fueron eliminados del inventario. El lugar restante fue añadido de vuelta al inventario como un sitio con oportunidad para reurbanización o redesarrollo.</p>
<p>Comentario público (propietario de vivienda): La Ciudad recibió con interés la inclusión de 2105 Old Middlefield Way, un sitio que fue rezonificado en enero.</p>	<p>Este sitio fue añadido al inventario.</p>

Tabla 2: Inventario de sitios⁴

	Unidades de bajos ingresos	Unidades de ingresos moderados	Unidades de ingresos por encima de moderados	Capacidad total de unidades
6º Ciclo RHNA	4,370	1,885	4,880	11,135
Proyectos en vías de desarrollo				
Aprobados/en construcción	533	248	2,984	3,765
Proyectos propuestos	668-945	26	1,327-2,435	2,021-3,406
<i>Subtotal</i>	<i>1,201-1,478</i>	<i>274</i>	<i>4,311-5,419</i>	<i>5,786-7,171</i>
Sitios con opción a reurbanización				
Sitios desarrollables	3,638-4,100	1,747-1,873	3,712-4,512	9,097-10,485
ADUs	146	73	24	243
<i>Subtotal</i>	<i>3,784-4,246</i>	<i>1,820-1,946</i>	<i>3,736-4,536</i>	<i>9,340-10,728</i>
Capacidad total de unidades	5,262-5,447	2,094-2,220	8,847-9,155	16,511-16,514
Excedentes de RHNA	892-1,077	209-335	3,967-4,275	5,376-5,379
Margen	20%-25%	11%-18%	81%-88%	48%

Evidencia sustancial para análisis de unidades desocupadas

Bajo la legislación del Elemento de Vivienda, si una ciudad depende de los lugares desocupados para acomodar el 50% o más del RHNA para hogares de bajos ingresos, el Elemento de Vivienda debe proveer evidencia para mostrar que el uso actual es muy probable que deje de ser interrumpido y eso no impediría el desarrollo residencial. Además, el Concejo de la Ciudad debe adoptar conclusiones escritas sobre lo mismo basado en esta evidencia. Las páginas 307 a 317 del borrador esbozado del Elemento de Vivienda (adjunto 5) describe el análisis de los sitios desocupados. Adicionalmente, el inventario de sitios, tabla A de las páginas 361 a 367 del borrador esbozado, aplica a la descripción de los sitios individuales. Por último, la resolución del borrador incluye las conclusiones requeridas.

La evidencia puede estar compuesta de varios factores pero típicamente entran en tres categorías: tendencias de mercado y desarrollo, características específicas del sitio y compromiso

⁴Esta tabla muestra el rango tentativo de capacidad potencial de unidades basado en los sitios que pueden ser modificados, añadidos o eliminados en las discusiones con el HCD, incluyendo la posible inclusión de nuevas solicitudes presentadas. Se proporcionará más información en la audiencia.

de la Ciudad con programas y acciones que facilitan y estimulan el Desarrollo de sitios en particular.

- Tendencias de mercado y desarrollo: Muchas de los sitios con oportunidad para ser reurbanizados tienen características similares a proyectos previos que han sido desarrollados de nuevo en los últimos edificios más antiguos con índice de área de caudal bajo (FAR, por sus siglas en inglés), usos más valorados como el negocio minorista o industria obsoleta y/o ocupación de inquilinos media o alta.
- Características específicas del sitio: Algunos sitios con oportunidades para ser reurbanizados son también propiedad de otros propietarios de viviendas que han demostrado interés en la reurbanización, incluyendo la presentación de planes maestros con desarrollo residencial temprana en la fase de desarrollo.
- Programas de compromiso de la Ciudad: Algunos lugares con oportunidades para ser reurbanizados implicarán acciones de la Ciudad para desarrollar viviendas asequibles, incluyendo sitios dedicados a cumplir con los requisitos de precios por debajo de mercado (BMR, por sus siglas en inglés).

Cambios en el programa

Desde el 4 de enero, el personal se ha comunicado a grupos comunitarios clave que han expresado preocupación constante durante el proceso, incluyendo la Coalición de Inquilinos de Mountain View, MV YIMBY, Reach Potential Movement/Cafecito y Livable MV. Los cambios más importantes a estos programas se han realizado basados en estas conversaciones. Los cambios presentados a continuación reflejan las conclusiones de estos debates así como los comentarios de la carta de enero del HCD y que están expuestos en la versión de marzo (anexo D del adjunto 1). La primera columna de cada tabla refleja las ideas del público o la dirección del HCD, mientras que la segunda columna refleja la acción tomada en el último borrador de marzo. Otros cambios propuestos para estos programas son menores y destinados a facilitar la claridad y la implementación.⁵ Por favor, vea el adjunto 5 para obtener una versión corregida del Elemento de Vivienda más reciente, con cambios adicionales en el adjunto 1, anexo E.

Desde que se publicó el último borrador del Elemento de Vivienda el 8 de marzo, el personal ha seguido involucrando a grupos de la comunidad y está recomendando revisiones adicionales al borrador de marzo del Elemento de Vivienda. Esto se discute más adelante en este informe del Concejo. El personal ha añadido una nota ("Tenga en cuenta los cambios en la sección Comentarios Adicionales y Ediciones Recomendadas por el Personal a continuación") donde se recomiendan cambios adicionales.

⁵ El más significativo de ellos implica la utilización de un enfoque a nivel de todo el Condado para promover las Unidades de Vivienda Accesorias en el programa 1.7.

COMENTARIO PÚBLICO Enero y febrero	BORRADOR DEL ELEMENTO DE VIVIENDA Marzo 2023
1.1 Actualización de la Ordenanza de Zonificación para que sea coherente con la legislación estatal	
<p>Comentario público (MV YIMBY):</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluir sitios de barrios pequeños residenciales. 	<ul style="list-style-type: none"> Añadida la rezonificación en las áreas de Leong Drive, Fairchild Drive, Miramonte Avenue, Cuesta Drive, Moffett Boulevard y el Centro de Tránsito de Mountain View y se eliminó la discusión sobre barrios pequeños del programa 1.11. Algunos centros comerciales de vecindario (Bailey Park en Shoreline Boulevard/Montecito Avenue y Monta Loma en Middlefield Road/Rengstorff Avenue) no estaban incluidos porque no buscaban los objetivos adicionales de AFFH o proveían desarrollos viables de zonas reurbanizables. Se añadió más lenguaje sobre los estándares de la preservación de los vecindarios comerciales en las áreas comerciales de los vecindarios.

1.2 Eliminar los estándares mínimos de estacionamiento para planes precisos residenciales orientados al tránsito, los desarrollos de vivienda asequible y otros casos

<ul style="list-style-type: none"> • Comentario público (MV YIMBY y Cámara de Comercio): • Eliminar los mínimos de estacionamiento para todas las construcciones de viviendas. • Reducir los requisitos de estacionamiento. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se incluyen exenciones a las normas de estacionamiento de vehículos para desarrollos residenciales en El Camino Real, San Antonio, el centro urbano y los Planes Precisos de Cambio de Área de East Whisman y Moffett Boulevard. Estas son áreas clave orientadas al tránsito donde el estacionamiento reducido puede facilitar los objetivos de transporte de la Ciudad. • Se adelantó el plazo para la actualización de la Ordenanza de Zonificación a diciembre de 2024. • Incluyó exenciones a los estándares de estacionamiento vehicular para proyectos (fuera de las áreas del Plan Preciso mencionadas anteriormente) que cumplen con medidas mejoradas de administración de la demanda de transporte (TDM, por sus siglas en inglés) con fecha de finalización en diciembre de 2026.
---	---

1.3 Revisión y actualización de los estándares residenciales de la Ordenanza y el Plan Preciso

<ul style="list-style-type: none"> • Comentario público (MV YIMBY y Cámara de Comercio): • Asegurar que los proyectos de desarrollo puedan cumplir con sus densidades permitidas y sean económicamente factibles. • Adelantar los plazos al 2024. • Eliminar y reemplazar el proceso del control de accesos con un proceso de “consideración temprana” (nuevo programa propuesto). • Rezonificar las áreas R2 para un máximo de 10 unidades en 	<ul style="list-style-type: none"> • Se añadió un texto aclarando que la posibilidad económica y los efectos acumulativos de los estándares serán evaluados con la meta de reducir las restricciones. • Se añadió una medida a tomar para identificar los proyectos exentos del proceso Gatekeeper y comprometerse a celebrar una reunión sobre Gatekeeper al año. • Se incluyó una revisión de los lugares de las zonas R2 para aumentar la capacidad residencial, o a través de R3 o por permiso de hasta 4 unidades. Concentrar los aumentos de densidad en zonas de gran oportunidad de ser reurbanizadas.
--	---

<p>áreas de alta oportunidad de ser reurbanizadas al sur de El Camino Real (propuesto en el programa 2.6).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Revisar el proceso Gatekeeper permitiendo que los proyectos pasen directamente al personal. • Revisar cómo se calcula el FAR. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se adelanta el plazo para la actualización de la Ordenanza de Zonificación a diciembre de 2025. <p><i>Observe los cambios en la sección de comentarios adicionales y modificaciones recomendadas por el personal que figura a continuación.</i></p>
---	---

1.4 Lugares de reunión o alojamiento religiosos y comunitarios

<p>Comentario del HCD:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Añadir objetivos concretos y métricas para promover la vivienda justa en zonas de mayores recursos. <p>Comentarios públicos (MV YIMBY y Liga de Mujeres Votantes):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incrementar la densidad de 30 a 40 unidades de vivienda por acre (du/ac) a una densidad coherente con los desarrollos asequibles recientes (60 du/ac, para alcanzar con la Bonificación Estatal por Densidad). 	<ul style="list-style-type: none"> • Se añadió el objetivo de 65 unidades propuestas en sitios religiosos/institucionales al sur de El Camino Real con un plazo hasta 2027, con acciones adicionales para el cambio de política si no se cumple el objetivo. • Se incluyó un análisis de densidad como parte de las actividades de divulgación dirigidas a propietarios y desarrolladores de viviendas asequibles para determinar la densidad viable de viviendas asequibles en sitios religiosos/institucionales con un plazo hasta diciembre de 2024.
--	---

1.8 Actualización de la Ordenanza de Terrenos de Parque

<p>Comentario público (MV YIMBY y Cámara de Comercio):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recalibrar las tasas de aparcamiento en función de la valoración del suelo en toda la ciudad. • Revisar el impacto acumulativo de todas las tasas impuestas por la Ciudad y garantizar que las nuevas tasas no constituyan un obstáculo para el desarrollo. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se incluyó un estudio de nexos para encontrar oportunidades de reducción de las tasas de ocupación de parques residenciales con un plazo hasta diciembre de 2025. • Tras la adopción de tasas reducidas, reevaluar el impacto acumulativo de todas las tasas residenciales. <p><i>Observe los cambios en la sección Modificaciones al borrador del 8 de marzo de 2023 y Recomendación del EPC a continuación.</i></p>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> • Limitar las tasas generales a menos del 100% del ingreso medio del área (AMI) para una familia de dos miembros (actualmente \$134,800).⁶ • Aumentar la previsibilidad y reducir el coste por unidad de la tasa. 	
---	--

2.1 Subvencionar y apoyar programas de vivienda asequible

<p>Comentario público (Reach Potential Movement/Cafecito):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reevaluar aspectos del programa de vivienda asequible, incluido la guía del ingreso medio del área, que ha superado el precio de los hogares más necesitados. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se incluyó un texto sobre las barreras de acceso a la vivienda, incluido el cálculo de precios/renta basado en el IMA y dirigido a las poblaciones con ingresos extremadamente bajos.
---	---

2.4 Procesos de solicitud de vivienda asequible inclusivos y equitativos

<p>Comentario público (Reach Potential Movement/Cafecito):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apoyo para que se mejore el acceso a viviendas asequibles, por ejemplo eliminando la solicitud de números de la seguridad social para las ayudas al alquiler de viviendas asequibles. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se aclaró el lenguaje para aumentar el alcance y la asistencia técnica con el fin de facilitar el acceso a una vivienda asequible. • Se añaden detalles sobre la eliminación de obstáculos en el proceso de solicitud.
---	---

2.5 Mediación y programas de vivienda justa

<p>Comentario público (Reach Potential Movement/Cafecito y Tenants Coalition):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incertidumbre sobre las leyes de vivienda y preocupación por 	<ul style="list-style-type: none"> • Se añaden aclaraciones sobre los objetivos en materia de represalias de los propietarios.
--	---

⁶ Es difícil determinar si esta cantidad es inferior a las tasas actuales, ya que el pago de tasas por parte de cada urbanización puede variar mucho debido a factores como la provisión de terrenos para parques, la provisión de unidades BMR, el tiempo y la complejidad de la revisión del proyecto y otros factores. Si no se aportan unidades BMR en concepto de tasas y se aporta el 100% del terreno del parque en concepto de tasas, el total es de aproximadamente 110,000 dólares por unidad, dos tercios de los cuales corresponden a la tasa del terreno del parque.

las represalias de los propietarios si se denuncian los problemas.	
--	--

2.6 Promoción positiva de la vivienda justa	
<p>Comentario público (MV YIMBY):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habilitar al menos 100 unidades de viviendas asequibles u Oportunidades Urbanas Dobles (DUO) de la Ley del Senado (SB) 9 al sur del Plan Preciso de El Camino Real para 2027. • Construir al menos 262 unidades en cada zona delimitada por las escuelas del Distrito Escolar Mountain View Whisman (MVWSD) para 2027 y 524 unidades en cada zona para 2031. • Si los puntos anteriores no se cumplen para 2027, rezonificar los sitios o adoptar otras políticas destinadas a cumplirlos para 2031, como las zonificaciones de la SB 10.⁷ • Desarrollar dos propiedades de la Ciudad con viviendas asequibles, ya sea en el centro o al sur de El Camino Real. • Rezonificar Moffett Boulevard y el Centro de Tránsito. 	<ul style="list-style-type: none"> • (En el programa 1.11) Contabilizar por separado la "pérdida neta nula" de capacidad para personas con ingresos más bajos en las zonas situadas al sur de El Camino Real y cerca del centro de la ciudad, garantizando que los nuevos desarrollos a precio de mercado y no residenciales no reduzcan la disponibilidad de suelo para unidades con ingresos más bajos en estas zonas. • (En el programa 1.4) 65 unidades de vivienda asequible en solares de iglesias al sur de El Camino Real (véase la descripción anterior). • (En el programa 4.5) 65 unidades de vivienda asequible en terrenos propiedad de la Ciudad en el centro de la ciudad (véase la descripción más abajo). • (En el programa 1.1) Moffett Boulevard y el Centro de Tránsito son dos "barrios pequeños residenciales" propuestos para su recalificación (vea la descripción más arriba). <p><i>Observe los cambios en la sección Modificaciones al borrador del 8 de marzo de 2023 y Recomendación del EPC más abajo.</i></p>

⁷ En virtud del SB 10, una medida de racionalización de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA), la recalificación para aumentar la densidad hasta 10 unidades por parcela está exenta de revisión ambiental.

3.1 Prevención de la pérdida de vivienda y servicios para los desplazados	
<p>Comentario público (Reach Potential Movement/Cafecito):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proveer apoyo a mujeres y niños, como albergues 24/7, incluyendo camas para mujeres y niños de hogares que han sufrido violencia doméstica. 	<ul style="list-style-type: none"> • Colaboraciones nuevas y ampliadas para atender a las poblaciones en riesgo de quedarse sin hogar, como las víctimas de la violencia doméstica.
3.2 Prevención del desplazamiento y mitigación	
<p>Comentario público (Liga de Mujeres Votantes, Coalición de Inquilinos, Reach Potential Movement/ Cafecito y Alianza de Casas Móviles):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aumentar y medir la eficacia del alcance y los programas dirigidos a inquilinos y minorías étnicas. • Incluir requisitos locales de sustitución. • Gran preocupación por el aumento de los alquileres para los propietarios e inquilinos de casas móviles. • Proporcionar financiación adicional y servicios de apoyo a los hogares en situación de desalojo. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se añadió el objetivo de evaluar la eficacia de la Ordenanza de Asistencia para la Reubicación de Inquilinos (Tenant Relocation Assistance Ordinance, TRA0 por sus siglas en inglés). • Se ha incluido un texto sobre la evaluación por el Concejo de los requisitos locales de sustitución. • Se añadió el objetivo de estudiar las enmiendas a la Ordenanza de Estabilización de la Renta de Casas Móviles (Mobile Home Rent Stabilization Ordinance, MHR0 por sus siglas en inglés) que reducen los incrementos anuales de renta permitidos. <p><i>Observe los cambios en la sección Modificaciones al borrador del 8 de marzo de 2023 y Recomendación del EPC más abajo.</i></p>

4.1 Racionalización del desarrollo y revisiones de la tramitación	
<p>Comentario público (MV YIMBY, Liga de Mujeres Votantes y Cámara de Comercio):</p> <ul style="list-style-type: none">• Proporcionar un proceso de aprobación ministerial para los proyectos que cumplan el código y/o los proyectos de bonificación FAR (propuesto en el programa 1.3)• Implementar todas las recomendaciones de alta prioridad de la Evaluación de la Revisión del Desarrollo ("Estudio Matriz").• Comprometerse a realizar mejoras específicas en el proceso del Estudio de la Matriz, incluyendo la coordinación, la revisión del diseño, la puesta en marcha lenta de la CEQA, etc.	<ul style="list-style-type: none">• Se ha añadido una acción para identificar a qué nivel los proyectos multifamiliares pueden ser elegibles para aprobaciones ministeriales.• Acción añadida para racionalizar la revisión de los proyectos que cumplen con los Planes Precisos para que puedan ser aprobados a nivel de los administradores de zonificación..• Añadidas las recomendaciones clave del Estudio Matriz.

4.5 Asociaciones con promotores de viviendas asequibles

<p>Comentario del HCD:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Añadir acciones para facilitar el desarrollo de los sitios con oportunidad para ser reurbanizados y proporcionar información sobre los actuales inquilinos de RV (por ejemplo, 87 East Evelyn Avenue). <p>Comentario del Concejo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si el HCD determina que el inventario de sitios propuesto no cumple con los requisitos del AFFH, considerar la inclusión de propiedades de la Ciudad (en la medida en que sean aptas para uso residencial y no tengan otras limitaciones u obligaciones tales como contratos de alquiler, etc.). <p>Comentario público (MV YIMBY y Reach Potential Movement/ Cafecito):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Urbanizar solares propiedad de la Ciudad en el centro de la ciudad con viviendas asequibles (propuesto en el programa 2.6). • Garantizar que las construcciones de viviendas asequibles ofrezcan servicios prácticos (como cuidado infantil). 	<ul style="list-style-type: none"> • Se han añadido más detalles sobre las asociaciones de la Ciudad con promotores de viviendas asequibles para emplazamientos específicos, de modo que puedan utilizarse en el inventario de sitios. • Se han añadido detalles sobre el apoyo a los actuales habitantes de RV en el 87 de East Evelyn Avenue una vez que el sitio sea reurbanizado. • Métrica añadida para 65 unidades asequibles adicionales en el centro de la ciudad. Si no se cumple para 2027, la Ciudad convocará una licitación (RFP, Request for Proposal) para un solar de propiedad municipal que albergue al menos este número de unidades. • Se ha añadido el objetivo de crear una lista prioritaria de servicios que deberían estar en las viviendas asequibles o en sus proximidades, incluida la atención infantil.
--	---

4.7 Compromiso de vecindario	
<p>Comentario público (Coalición de Inquilinos):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proporcionar documentos traducidos, presentarlos a los grupos comunitarios y ofrecer la oportunidad de escuchar las opiniones de la comunidad. • Organizar reuniones comunitarias en los idiomas nativos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se añadieron detalles sobre los esfuerzos de reubicación de inquilinos y servicios adicionales de traducción e interpretación.

Proyecto de Ley de la Asamblea 2339 – Refugios de Emergencia

El año pasado, el Estado aprobó el Proyecto de Ley (AB) 2339, un proyecto de ley que busca facilitar el desarrollo de refugios de emergencia en todo el Estado. Incluye varios componentes clave:

- Las ciudades deben identificar los distritos de zonificación en los que los refugios de emergencia están permitidos sin un permiso de uso condicional u otro permiso discrecional y sujetos únicamente a normas objetivas específicas.
- Los Elementos de Vivienda deben identificar sitios en estos distritos de zonificación para ser usados como refugios de emergencia. La demanda de estos lugares se basa en el número de personas sin vivienda en la ciudad, así como en la reserva de viviendas de apoyo permanente y unidades de realojamiento rápido de la Ciudad.

El análisis requerido se muestra en las páginas 370 a 371 del borrador del Elemento de Vivienda. En resumen, La Ciudad solo necesita 6,400 pies cuadrados de terreno para refugios de emergencia. El Elemento de Vivienda identifica 860 Bay Street, un sitio vacante de 10,900 pies cuadrados en el Plan Preciso de El Camino Real, como un sitio potencial para acomodar un refugio. El solar está cerca de muchos bienes, servicios y rutas de autobús clave. Este sitio no se utiliza en el inventario de vivienda y no afectará el inventario de sitios RHNA.

Para asegurar que se cumple con la ley AB 2339, el programa 1.1 compromete a la Ciudad a enmendar el Plan Preciso de El Camino Real para permitir refugios de emergencia y define objetivos estándar.

El HCD ha aconsejado al personal que si adoptan el Elemento de Vivienda antes de volver a presentarlo al HCD para su revisión, no es necesario cumplir con la AB 2339. Por lo tanto, esta sección, así como el lenguaje en el programa 1.1, es opcional. Sin embargo, el personal recomienda su inclusión en caso de que algún imprevisto impida la adopción por parte de la

Ciudad del Elemento de Vivienda antes de la próxima revisión del HCD y para preparar mejor a la Ciudad para futuros ciclos del Elemento de Vivienda.

Modificaciones al borrador del 8 de marzo de 2023 y recomendaciones del EPC

Desde la publicación del último Elemento de Vivienda (marzo), se han introducido múltiples cambios adicionales en el documento en respuesta a los comentarios del público, la recomendación del EPC y aclaraciones no sustanciales del personal. Estos cambios se incluyen en el adjunto 1, anexo E. En esta sección del informe se resumen los principales cambios que figuran en el anexo E.

El [15 de marzo de 2023](#), el EPC revisó el Elemento de Vivienda del 8 de marzo, así como la mayoría de los cambios en el anexo E, y el EPC recomendó su aprobación, añadiendo las siguientes modificaciones al programa 3.2. Los comentarios del personal sobre las recomendaciones del EPC figuran en cursiva como se indica a continuación:

- Clarificar el calendario de la Ordenanza de Asistencia para la Reubicación de Inquilinos (TRAO) - *Se ha revisado la evaluación de la TRAO para que se complete antes del 31 de diciembre de 2024. Este plazo coincide con el proyecto de Estrategia de Respuesta al Desplazamiento.*
- Modificar el primer objetivo para aclarar que las estructuras de propiedad comunitaria y las políticas COPA/TOPA están incluidas en la lista de estrategias de prevención del desplazamiento - *Esto se ha modificado.*
- Evaluar y adelantar el plazo para estudiar las actualizaciones de la Ordenanza de Estabilización de Rentas de Casas Móviles (MHRSO) en el 6º Ciclo - *El plazo de la MHRSO se ha adelantado a marzo de 2023.*

Las siguientes tablas resumen las aportaciones del público al borrador del 8 de marzo y cómo se integraron en el Elemento de Vivienda (a través del anexo E).

Aportaciones públicas — Marzo	Cambios al borrador de marzo del Elemento de Vivienda
Meta: Mitigar las restricciones—dedicación de terrenos de parques en sustitución de tasas	
<p>Comentario público (MV YIMBY): El lenguaje del borrador de marzo es impreciso sobre el alcance y la importancia de la reducción de tasas. Comprometerse a reducciones significativas.</p> <p>Aportación del HCD: Facilitar un objetivo de reducción específico, si es posible.</p>	<p>Programa 1.8: El programa revisado tendrá como objetivo una reducción monetaria de las tasas de al menos un 20% de media en una serie de proyectos residenciales típicos mediante una combinación de las siguientes medidas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adoptar un Estudio Nexus que compare la tasa de la ciudad con la de otras ciudades, incorpore otras fuentes de financiación, revise la metodología de valoración, considere el pago total o parcial de las tasas en el momento de la ocupación del proyecto y otros factores para la adopción de tasas más bajas para parques residenciales. • Encontrar otras formas de que las construcciones reciban créditos para parques y, por lo tanto, reduzcan las tasas de los parques mediante la relajación de las normativas sobre el tamaño y el tipo de zonas de propiedad privada y acceso público (POPA) y/o permitiendo créditos para parques para nuevas conexiones peatonales y senderos.

Aportaciones públicas — Marzo	Cambios al borrador de marzo del Elemento de Vivienda
Meta: Mitigar las restricciones—normas de desarrollo y viabilidad económica	
<p>Comentario público (MV YIMBY): El borrador de marzo no ofrece un compromiso adecuado para reducir o eliminar las normas que limitan la viabilidad económica.</p> <p>Aclarar que la revisión de la recalificación R2 se refiere a la recalificación.</p> <p>Aportación del HCD: Comprometerse con estándares, condiciones y políticas de desarrollo de objetivos, cuantificables y por escrito que faciliten y acomoden el desarrollo a la densidad máxima permitida en el emplazamiento.</p>	<p>Programa 1.3: El borrador del programa de marzo ya se comprometía a reducir significativamente las condiciones cuando limitasen la densidad máxima. El programa revisado ofrece un mayor compromiso para reducir aún más las normas que limitan físicamente cuando sea posible para que los proyectos sean económicamente viables con las densidades máximas permitidas (reconociendo que la viabilidad económica a menudo se ve afectada por factores fuera del control de la Ciudad, como el tamaño del terreno, los usos existentes, los costes de construcción y los precios/alquileres esperados). La Ciudad también integró el lenguaje recomendado por el HCD (izquierda) sobre normas de desarrollo objetivas, cuantificables y escritas.</p> <p>Por último, las revisiones incluyen una aclaración en la acción de recalificación R2 para permitir una densidad mayor que las propiedades zonificadas R1.</p>

Aportaciones públicas — Marzo	Cambios al borrador de marzo del Elemento de Vivienda
Meta: Promoción positiva de la vivienda justa	
<p>Comentario público (MV YIMBY): Los programas del borrador de marzo son inadecuados para abordar las cuestiones del AFFH sobre baja densidad, zonas de alta oportunidad para ser reurbanizadas al sur de El Camino Real, incluyendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ascender la zona R2; • Compromiso de 65 unidades en terrenos eclesiásticos; • Facilitar las unidades de vivienda accesorias (ADU) y la Ley del Senado (SB) 9 de Oportunidades Urbanas Dobles (DUO); y • Sin pérdida neta de capacidad para personas con ingresos bajos al sur de El Camino Real y cerca del centro de la ciudad. 	<p>Programa 2.6: El borrador de marzo se comprometía a crear nuevas unidades al sur del Plan Preciso de El Camino Real, incluyendo al menos 65 unidades en los terrenos de la iglesia, además de aproximadamente 120 unidades adicionales mediante ADU o SB 9 (basándose en la mitad de todas las propiedades R1 que están al sur de El Camino Real), así como a aumentar la zonificación R2.</p> <p>Además, la revisión también compromete a la Ciudad a desarrollar incentivos y zonificación para facilitar a los propietarios al sur del Plan Preciso de El Camino Real (que no sean iglesias) la dedicación de terrenos a promotores de viviendas asequibles o la construcción de viviendas asequibles antes de diciembre de 2024. Los incentivos y la zonificación tendrán como objetivo el desarrollo, en previsión, de al menos 100 unidades asequibles adicionales.</p> <p>Las revisiones también incluyen un hito a mitad de ciclo, de modo que si no se proponen 40 unidades para diciembre de 2027, se realizarían nuevas actividades de alcance para determinar políticas perfeccionadas y adoptar estas políticas para diciembre de 2028.</p> <p>La revisión también aclara la línea de base para la elevación de R2: al menos 4 unidades por parcela típica, más ADUs.</p>

Aportaciones públicas — Marzo	Cambios al borrador de marzo del Elemento de Vivienda
Meta: Propiedad comunitaria	
<p>Comentario público (Fondo de Solidaridad): Para establecer una estabilidad a largo plazo, reducir la carga del coste de la vivienda y garantizar unidades de tamaño adecuado y viviendas de calidad, incluya los siguientes programas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5 edificios adquiridos por cooperativas de inquilinos y/o fideicomisos de tierras comunitarias; • 50 viviendas adquiridas por cooperativas de inquilinos y/o fideicomisos de tierras comunitarias; y • Una inversión de 10 millones de dólares de los fondos BMR de la Ciudad que apoyaría la adquisición de estas propiedades por cooperativas de inquilinos o fideicomisos de tierras comunitarias. 	<p>Programa 3.2: El borrador de marzo se comprometía a responder a los desplazamientos mediante diversas estrategias e incluía la búsqueda de fuentes de financiación adicionales para la conservación de unidades naturalmente asequibles.</p> <p>Las revisiones propuestas incluyen especificar una métrica de 50 unidades de vivienda adquiridas o conservadas y especificar el objetivo de 10 millones de dólares para apoyar la conservación y adquisición de unidades a través de asociaciones.</p> <p>Además, dado que no existen fideicomisos de tierras comunitarias ni otros modelos de propiedad comunitaria que operen actualmente en Mountain View, primero tendrían que establecerse y tener la capacidad y la experiencia para realizar actividades de preservación y adquisición. Las revisiones incluyen la creación de un plan de acción de propiedad comunitaria para establecer un modelo de propiedad comunitaria para este trabajo.</p> <p>También se ha suprimido el lenguaje del programa 2.1 para integrarlo mejor con las nuevas acciones.</p> <p><i>Obsérvese que se han hecho algunas revisiones menores tras la recomendación del EPC.</i></p>

Goal: Revisar la Ordenanza de Estabilización de Renta de Casas Móviles	
<p>Comentario público (MVMHA):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reducir los incrementos anuales de los rentas a un nivel coherente con el de otras ciudades de la región. • Adoptar las reducciones antes en el Ciclo. <p>Recomendación del EPC:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evaluar y adelantar el calendario de estudio de las actualizaciones de la Ordenanza de Estabilización de Renta de Casas Móviles (MHRSO) en el 6º Ciclo. 	<p>Programa 3.2:</p> <p>El programa revisado se compromete ahora a estudiar los incrementos anuales de las rentas por debajo o en consonancia con ciudades comparables. <i>Tenga en cuenta que este cambio no se reflejó en la recomendación o acción del EPC.</i></p> <p>Si el Concejo lo ordena, la Ciudad adoptará un MHRSO actualizado para marzo de 2025.</p>

OTROS PROYECTOS RELACIONADOS

Además de los proyectos en curso, el inventario de sitios y los programas del Elemento de Vivienda, hay una serie de proyectos adicionales que la Ciudad va a emprender en los próximos ocho años para hacer frente a las necesidades de vivienda de la ciudad. Estos incluyen:

- La actualización de la zonificación R3, que pretende actualizar las normas con códigos basados en la forma y permitir tipos de vivienda más diversos, incluidos los pisos apilados;
- Otras rezonificaciones futuras, como una actualización integral del Plan Preciso del centro de la ciudad; y
- La Estrategia de Respuesta al Desplazamiento, que estudiará los requisitos de desarrollo para la conservación y/o sustitución de unidades naturalmente asequibles una vez que expire la Ley de Crisis de la Vivienda (Proyectos de Ley 330 y 8 del Senado).

REVISIÓN MEDIOAMBIENTAL

El Concejo de la Ciudad certificó y adoptó las conclusiones relacionadas con el Informe de Impacto Ambiental (EIR) el [24 de enero de 2023](#).

Aunque ha habido cambios en la actualización del Elemento de Vivienda desde entonces (como se destaca en las secciones anteriores) -principalmente detalles del programa, cambios en los emplazamientos del inventario de sitios/capacidades supuestas y aclaraciones sobre la narrativa

y el análisis de fondo-, no afectan al análisis medioambiental ni a las conclusiones del EIR, y se puede confiar en el EIR certificado para la aprobación del Elemento de Vivienda.

En general, sólo será necesario un nuevo EIR suplementario o posterior si los cambios en el proyecto, la nueva información o los cambios en las circunstancias implican nuevos efectos ambientales significativos o un aumento sustancial de la gravedad de los efectos previamente identificados. No se da ninguna de estas circunstancias. Véase este análisis en el adjunto 6 del presente informe.

IMPACTO FISCAL

La implementación de los programas del Elemento de Vivienda que aumentan la carga de trabajo probablemente incurrirá en costes únicos como la contratación de consultores, especialmente en los próximos años del 6º Ciclo. Esto puede retrasar otros proyectos prioritarios del Concejo.

Si no se adopta el Elemento de Vivienda, es posible que se necesiten fondos adicionales para cubrir revisiones adicionales y que la Ciudad pierda el acceso a subvenciones clave para proyectos de vivienda y transporte, así como otros costes relacionados con la aplicación de las leyes de vivienda por parte del Estado.

CONCLUSIÓN

El EPC recomendó que el Concejo Municipal adoptara el Elemento de Vivienda 2023-2031 (ver anexo D del adjunto 1), con los cambios de lenguaje descritos en la sección Modificaciones al borrador del 8 de marzo de 2023 y Recomendación del EPC más arriba (ver anexo E del adjunto 1).

PRÓXIMOS PASOS

Una vez aprobado, el personal presentará el Elemento de Vivienda al HCD para su revisión durante 60 días. Si el HCD considera que hay cambios necesarios antes de proporcionar la certificación, la resolución adjunta a este informe incluye una cláusula que ordena y autoriza al personal a realizar cambios no sustanciales, así como cambios específicos en el inventario de sitios sin necesidad de llevarlo al EPC para una recomendación y para que el Concejo lo vuelva a aprobar.

ALTERNATIVAS

1. Realizar modificaciones en el Elemento de Vivienda que sean sustancialmente coherentes con los objetivos, las políticas, los programas y la aplicación, lo que no daría lugar a ningún análisis medioambiental adicional.

2. Instruir al personal a presentar formalmente al HCD antes de la adopción del Elemento de Vivienda 2023-2031.
3. No enmendar el Plan General y adoptar el Elemento de Vivienda 2023-2031.
4. Dar otras instrucciones.

CONVOCATORIA PÚBLICA

El orden del día del Concejo Municipal se anuncia en el Canal 26, y el orden del día y este informe aparecen en el sitio web de la Ciudad. Se envió por correo electrónico a todas las personas suscritas a la lista de correo del Elemento de Vivienda (aproximadamente 500 personas) un aviso de cortesía sobre la disponibilidad del Elemento de Vivienda de marzo de 2023 y las audiencias públicas del EPC y el Concejo Municipal; se envió un correo postal a los inquilinos y propietarios de inmuebles en un radio de 750' de las propiedades afectadas por el borrador de los programas del Elemento de Vivienda (aproximadamente 40,000 tarjetas postales); y se publicó un aviso en el Daily Post.

Preparado por:

Ellen Yau
Planificadora sénior

Revisado por:

Eric Anderson
Administrador de planificación avanzada

Aprobado por:

Aarti Shrivastava
Asistente a la administradora de la Ciudad
Director de desarrollo comunitario

Kimbra McCarthy
Administradora de la Ciudad

EY/6/CAM
810-04-11-23CR--Span
202691

- Adjuntos:
1. Resolución para el Elemento de Vivienda 2023-2031
 2. Carta de aportaciones del HCD—17 de enero de 2023
 3. Comentarios públicos y respuestas del personal
 4. Comentarios recibidos para la reunión del EPC
 5. Elemento de Vivienda 2023-2031 revisado
 6. Memorando de CEQA