

Actualización del Elemento de Vivienda: Taller de partes interesadas (Enfoque de desarrollo)

Resumen de la reunión

Asunto	Elemento de Vivienda del Condado de Santa Clara – Taller de partes interesadas (Enfoque de desarrollo)
Fecha Hora	2 de agosto de 2022 10:00am -11:00am
Lugar	Zoom (Grabación de la reunión – conéctese al sitio web del proyecto)

Propósito del taller

El Condado de Santa Clara (Condado) invitó a un grupo selecto de defensores de la vivienda y partes interesadas centradas en el desarrollo a un segundo taller en apoyo de la **Actualización del Elemento de Vivienda 2023-2031**. En la reunión se pidió a los participantes que aportaran información específica sobre las dificultades encontradas en el desarrollo de viviendas de precio accesible en las zonas no incorporadas del condado. Los comentarios recogidos de esta reunión se utilizarán para identificar estrategias y políticas para agilizar el desarrollo para cumplir con la asignación de la Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA) del Condado para el ciclo 2023-2031 del Elemento de Vivienda.

Asistencia

Se invitó a asistir al taller a representantes de organizaciones locales de desarrollo y de organizaciones de promoción de la vivienda. La siguiente lista muestra las organizaciones que asistieron:

- Adobe Services
- Ciudad de Gilroy
- Housing Trust Silicon Valley
- Oficina de Vivienda de Apoyo del Condado de Santa Clara
- Eden Housing
- Comisión LAFCO de Santa Clara
- Autoridad de Viviendas del Condado de Santa Clara
- Opciones de Vivienda
- Silicon Valley at Home (SV@Home)
- Allied Housing
- Charities Housing
- Asociación de la Industria de la
- Construcción del Área de la Bahía
- Dividend Homes
- Oficina del Abogado del Condado de Santa Clara
- Greenbelt Alliance
- MH Engineering
- Habitat East Bay/Silicon Valley

Resumen de las aportaciones

Después de la presentación, los participantes tuvieron un debate facilitado en grupo centrado en la identificación de las dificultades en el proceso de desarrollo y las oportunidades para agilizarlo. Se plantearon tres preguntas:

1. ¿Qué limitaciones ha encontrado en el proceso de desarrollo? ¿Qué simplificaría o agilizaría este proceso?
2. ¿Qué están haciendo bien otras jurisdicciones?
3. ¿Qué tipos de incentivos debería considerar el Condado?



A continuación se presenta un resumen temático de los comentarios recibidos. Las imágenes las notas tomadas durante el taller se pueden encontrar en **Anexo A**.

Tema: Plan General

- ***Dificultad identificada:***

- La zonificación de baja densidad del Plan General del Condado, las limitadas concesiones de densidad y la protección de las tierras agrícolas limitan la capacidad de construir pequeños fraccionamientos urbanos en la zona no incorporada de Santa Clara. Estos factores hacen que el desarrollo sea poco atractivo o inviable para los desarrolladores privados y sin fines de lucro.

- ***Soluciones propuestas:***

- Modificar el Plan General para permitir el desarrollo a través de la modificación de la zonificación y las densidades y hacer el desarrollo más atractivo
- Examinar el Plan General para las áreas que son adecuadas para la designación de mayor densidad y la rezonificación conforme

Tema: Proceso de la comisión LAFCO

- ***Dificultad identificada:***

- El proceso de anexión de la comisión LAFCO es largo y puede tener un costo prohibitivo debido al proceso de Informe de Impacto Ambiental. Además, la comisión LAFCO tiene una definición de terreno urbanizable vacante diferente de la de los Condados, lo que hace suponer que todo el terreno vacante de una ciudad debe estar urbanizado antes de que se puedan anexar terrenos adicionales. Sin embargo, puede darse el caso de que algunos terrenos vacantes no sean aptos para el desarrollo.

- ***Soluciones propuestas:***

- Facilitar el diálogo entre el Condado, los municipios y la comisión LAFCO para llegar a una definición aceptable de terreno baldío que racionalice la necesidad de una mayor anexión de terrenos no incorporados en el condado
- Entablar un diálogo con la comisión LAFCO para agilizar los plazos de anexión y así reducir los costos
- Comunicar los objetivos de vivienda con la comisión LAFCO para alcanzar las cifras de la asignación RHNA a través de la anexión, según sea necesario

Tema: Proceso agilizado

- ***Dificultad identificada:***

- La coordinación requerida entre el Condado y los municipios locales puede crear confusión para los desarrolladores acerca de las regulaciones que aplican, la interpretación de políticas y la autoridad de aprobación.

- ***Soluciones propuestas:***

- Establecer un proceso para las primeras reuniones de coordinación entre el condado y las jurisdicciones locales para agilizar la comunicación y el entendimiento mutuo entre las partes involucradas. Esto incluye la interpretación de la política, las regulaciones superpuestas, el calendario, la supervisión y la identificación de quién tiene la autoridad de aprobación final.



Tema: Incentivos

- ***Dificultad identificada:***
 - El desarrollo en zonas no incorporadas del condado de Santa Clara puede ser indeseable debido a las densidades reducidas, los altos costos de construcción, la distancia de los servicios y las comodidades y otras razones. Los incentivos específicos pueden ayudar a atraer el desarrollo para lograr la asignación RHNA del Condado.
- ***Soluciones propuestas:***
 - Reducir los tiempos de tramitación y las cuotas y exacciones
 - Suprimir las cuotas por ejemplo, exacciones, cuotas de impacto) por las mejoras de infraestructura por ejemplo, mitigación del impacto del tráfico) puede ayudar a incentivar el desarrollo
 - Reducir el número de revisiones de solicitudes de desarrollo, ya que las múltiples rondas de revisión aumentan los costos y pueden ser prohibitivas
 - Referirse a las políticas de la Ciudad de Gilroy para incentivar las unidades anexas ADU, las microunidades, las viviendas para trabajadores agrícolas y las viviendas para familias numerosas
 - Considerar los bonos por densidad y los incentivos como alternativas a las tasas y exacciones, un menú de opciones de donde los desarrolladores pueden elegir en relación con el desarrollo futuro
 - Examinar los terrenos disponibles para el desarrollo y considerar los incentivos diseñados para que se desarrollen esos terrenos
 - Encuestar a los desarrolladores sobre los lugares que les interesan para el desarrollo, a fin de conocer el interés del mercado

Tema: Servicios

- ***Dificultad identificada:***
 - La falta de infraestructura de servicios, opciones de transporte, servicios sociales y comunitarias limita el atractivo y la viabilidad del desarrollo en ciertas áreas del condado no incorporado de Santa Clara. Esto es especialmente cierto cuando se requiere que los desarrolladores se encarguen de las mejoras de infraestructura.
- ***Soluciones propuestas:***
 - Coordinar con los municipios los acuerdos de infraestructura para mejoras como aceras, drenaje sanitario, agua y administración de aguas pluviales para facilitar la vivienda
 - Poner terrenos cerca de servicios y transporte a disposición de los desarrolladores

Tema: Comentarios adicionales

- Considerar interpretaciones creativas de cómo puede ser la vivienda, o qué formas puede tener la vivienda de precio accesible por ejemplo, densidad moderada mediante casas adosadas que se mezclen con el carácter existente de la comunidad)
- Considerar la posibilidad de asociarse con desarrolladores comunitarios
- Facilitar la vivienda para los residentes sin hogar, ex encarcelados o indocumentados



Próximos pasos

Los comentarios recogidos de las partes interesadas durante este taller se utilizarán para apoyar las políticas y estrategias para agilizar el proceso de desarrollo. Un segundo Taller de Partes Interesadas está programado para el 17 de agosto de 2022. Conéctese a sccgov.org/housing-element para ver las últimas noticias del evento.




Anexo A. Actividad de debate

What constraints have you encountered in the development process?
What would simplify or streamline this process? (governmental and non-governmental challenges)

Early coordination and communication with local jurisdiction re: streamline development process	Coordination with LAFCO	Early communication: Policy interpretation and regulatory	Consideration: geological and natural boundaries	Infrastructure agreements between County and City (i.e. sidewalk, sewer, and storm)	RE: Unhoused communities. Rely services near population development sites
Early communication: Timeframe, approval process and who has final approval	Clarity on approval authority	Sites? Areas of development unclear. LAFCO is challenge	Flexible about what affordable housing typology looks like	Permitting time and cost	Subsize mitigation fees
County to revise General Plan to allow residential development and revise density	RE: farmworker housing. Lack of infrastructure and public utilities. i.e. sewer and water. Guided by infrastructure	Price of infrastructure should not be covered by developers	County Islands – getting city and county on the same page re: infrastructure improvements (i.e. sidewalks to schools)	Consider: Housing for undocumented and unhoused population. Including services to get people back to baseline	

¿Qué restricciones ha encontrado usted en el proceso de desarrollo?					
¿Qué simplificaría o agilizaría este proceso? (retos gubernamentales y no gubernamentales)					
Coordinación y comunicación tempranas con la jurisdicción local con referencia a: agilizar el proceso de desarrollo	Coordinación con la LAFCO	Comunicación temprana: Interpretación de la política y la normativa	Consideración: límites geológicos y naturales	Acuerdos de infraestructura entre el Condado y la Ciudad (es decir, aceras, drenaje sanitario y pluvial)	Asunto: Comunidades sin viviendas. Servicios confiables cerca de los sitios de desarrollo de la población
Comunicación temprana: Período de tiempo, proceso de aprobación y quién tiene la aprobación final	Claridad sobre la autoridad de aprobación	¿Sitios? Incertidumbre sobre áreas de desarrollo. LAFCO es un reto	Flexibilidad sobre los tipos de vivienda de precio accesible	Tiempo y costos de tramitar permisos	Subvencionar las cuotas de mitigación
El Condado debe modificar el Plan General para permitir el desarrollo residencial y ajustar la densidad	Asunto: viviendas para trabajadores agrícolas. Falta de infraestructura y servicios públicos. es decir, agua y drenaje sanitario. Guiado por la infraestructura	El precio de la infraestructura no debe ser cubierto por los desarrolladores	Islas del Condado – hacer que la Ciudad y el Condado se sincronicen con referencia a: las mejoras de infraestructura (es decir, aceras en las proximidades de las escuelas)	Considerar: Viviendas para la población indocumentada y sin vivienda. Incluyendo servicios para que las personas vuelvan a un punto de partida	





What are other jurisdictions doing well? (e.g., policies or initiatives to be considered)

Gilroy is open to early conversations with housing developers and advocates	Gilroy HEU: looking at policies to incentivize ADU, microunits, farmworker units, large family housing units	Reduce round of reviews for developer plans	Challenge: LAFCO procedure (potential EIR processes)	RE: LAFCO. Vacant land vs Vacant Lane available	Dialogue with jurisdiction (esp. LAFCO) to define vacant land
---	--	---	--	---	---

¿Qué hacen bien otras jurisdicciones? (por ejemplo, políticas o iniciativas a tener en cuenta)

Gilroy está abierto a conversaciones iniciales con desarrolladores y promotores de la vivienda	Gilroy HEU: buscando políticas para incentivar las unidades ADU, microunidades, unidades para trabajadores agrícolas, unidades de vivienda para familias numerosas	Reducir la ronda de revisiones de los planos de desarrolladores	Desafío: Procedimiento LAFCO (posibles procesos de EIR)	Asunto: LAFCO. Terrenos vacantes vs. terrenos vacantes disponibles	Diálogo con la jurisdicción (especialmente LAFCO) para definir terreno vacante
--	--	---	---	--	--



What types of incentives should the County consider?

- Relook at General Plan, consider areas for higher density designation and rezoning
- Definition of vacant land available for development
- Streamline process
- Density bonuses
- Facilitate the incentives for developers on newly selected sites
- Developer surveys re: market interest and site selections
- Look at Caltrain stations for potential sites (San Martin station)

¿Qué tipo de incentivos debería considerar el Condado?					
Revisar el Plan General, considerar áreas para designación de mayor densidad y rezonificación	Definición de terreno vacante disponible para el desarrollo	Agilizar el proceso	Bonos por densidad	Facilitar incentivos para los desarrolladores en los terrenos recién seleccionados	Encuestas a los desarrolladores con referencia a: el interés del mercado y la selección de sitios
Considerar sitios potenciales en las estaciones de Caltrain (Estación de San Martín)					

