

This document was translated using an automated translation service and has not been peer reviewed for accuracy.

Este documento fue traducido utilizando un servicio de traducción automática y no ha sido revisado por pares para su exactitud.

MES DE JULIO 21, 2022
ESPECIAL CIUDAD CONSEJO AGENDA

IMPORTANTE AVISO SOBRE PÚBLICO COMENTARIOS Y REUNIÓN PARTICIPACIÓN
ACTUALIZADO ABRIL 21, 2022

De acuerdo con Contra Costa Condado órdenes de salud , y en De acuerdo con Gobierno de California Código Sección 54953(e) sobre teleconferencia reuniones, este Ciudad Concejo reunión voluntad ser retenida exclusivamente _ _ a través de teleconferencia, usando la Zoom video conferencia sistema. A este tiempo, público participación voluntad ser disponible exclusivamente a través de teléfono o teleconferencia, usando la Zoom video conferencia sistema.

Cómo a Vista y Participar

los público es invitado a participar en la Ayuntamiento _ reunión y oferta comentarios de arriba a 3 minutos (o como mayo de lo contrario ser determinado por la Concejo) usando ningún de la siguiendo métodos:

1. Acercar : www.brentwoodca.gov/vcc o Zoom seminario web

IDENTIFICACIÓN: 760 1397 0037 Teléfono Números:

Marcar (por más alto calidad, marcar a número establecido en su Actual ubicación):

**A NOSOTROS: +1 720 707 2699 o +1 253 215 8782 o +1 346 248 7799 o +1 646 558 8656
o +1
301 715 8592 o +1 312 626 6799 o 888 788 0099 (Peaje Libre) o 833 548 0276 (Peaje Libre) o
833 548 0282 (Peaje Libre) o 877 853 5247 (Peaje Libre)**

Como la Ciudad Concejo Cámara voluntad no ser abierto a la público, individuos mayo vista y participar en la reunión con este Enlace. Durante la reunión, cada período por público comentario voluntad ser Anunciado, y Participantes mayo usar la "Eleva Mano" rasgo en Acercar a solicitud a hablar. los reunión anfitrión voluntad llamar en tú, por nombre, y habilitar su micrófono cuando eso es su giro a hablar. En ordenar a asegurar la ordenado administración de la reunión usando este método, Proporcionar su nombre se alienta, pero no es requerido. (***Si tú necesitar instrucciones en cómo a usar este rasgo, por favor contacto la Ciudad Empleado por mediodía de la reunión fecha a cityclerk@brentwoodca.gov o 925.516.5182.***)

los público mayo vista la reunión a través de de una sola mano video alimento por seleccionando la video opción a la Ciudad Concejo Agendas' Enlace en la Ciudad página web a www.brentwoodca.gov

2. Teléfono

Si tú deseo a comentario durante la reunión a través de teléfono, tú mayo "elevar su mano" virtualmente en la mayoría dispositivos por prensado *9, y tú voluntad ser llamó al cuando eso es su tiempo a hablar. Después discurso, por favor prensa *9 otra vez a retirar la "elevar su mano" rasgo. Si que rasgo lo hace no trabajar en su dispositivo, por favor Email cityclerk@brentwoodca.gov en ventaja de la reunión dónde posible. los solicitud deber contener en la tema línea "Solicitud a Hablar – Agenda Artículo #" y debería incluir nombre y completo teléfono número que voluntad ser usó a llamar en. En ordenar a asegurar la ordenado administración de la reunión usando este método, Proporcionar su nombre es motivado, pero es no requerido.

3. Correo electrónico

Público comentarios pueden además ser presentada a través de Email a cityclerk@brentwoodca.gov. Ningún público comentarios recibió arriba Hasta que 3:00 pm de la reunión fecha voluntad ser:

- repartido a la Concejo a través de Email antes de la reunión,
- al corriente en línea por público inspección a <https://www.brentwoodca.gov/councilmeetingonline>, _ y
- luego resumido en la reunión minutos.

Público comentarios recibió después 3:00 pm de la reunión fecha, pero previo a la comienzo de la reunión, voluntad ser enviado por correo electrónico a la Ciudad Concejo, al corriente

en línea dentro de una día siguiendo la reunión, y voluntad ser resumido en la reunión minutos. la ciudad no poder garantizar que su red, sitio web, y/o la Zoom sistema estarán ininterrumpido. En el evento de un interrupción a la radiodifusión de la reunión usando la teléfono o basado en internet opciones listado arriba, la Ciudad Concejo voluntad tomar no más lejos acción en elementos en la agenda Hasta que público acceso a la reunión a través de o opción es restaurado A asegurar que la Ciudad Concejo recibe su comentarios previo a tomando acción , tú son fuertemente motivado a enviar a ellos en ventaja de la reunión por 3:00 p . m .

Como correos electronicos que contiene público reunión comentarios son parte de la oficial registro, Nota que personal contacto información mayo ser publicado si eso es incluido con su Email.

los Cerrado subtítulos previsto a través de Zoom es auto generado. Eso es no la oficial registro y es previsto como a conveniencia.

conformidad con Sección 54956 de la California Gobierno
Código, un especial reunión de la Ciudad Concejo es por la
presente llamado para
MES DE JULIO 21, 2022, a 6:00 pm o como pronto después de eso como
posible.

Siguiendo la personal presentación de la agenda artículo, y antes de dirección es previsto, público comentario voluntad ser tomado.

LLAMAR A ORDEN/ROLLO LLAMAR: A especial reunión de la Ciudad Concejo

UNA. Actualización del elemento de vivienda - Introducción de y dirección al personal en cuanto al análisis de existente Residencial zonificación capacidad dentro de la Ciudad incluido revisión de a lista de potencial sitios por debajo consideración por inclusión en la Alojamiento Elemento Sitios Inventario por el 2023-2031 (6º Ciclo) Elemento de vivienda Actualizar, como así como un evaluación de sitio inventario y asequibilidad suposición estrategias a Dirección la de la ciudad Regional Alojamiento Necesitar Asignación (RHNA). (Álex Morris/Jennifer Hagen)

APLAZAMIENTO

DESTINO DECLARACIÓN

En Julio 7, 2022, a verdadero y correcto Copiar de este agenda estaba al corriente en la Ciudad Sala Boletín Junta, fuera de Ciudad Sala, 150 Ciudad Parque Camino, Brentwood, California 94513 y a nuestro sitio web www.brentwoodca.gov

Una completa paquete de información es disponible por público revisión a Ciudad Sala o en nuestro sitio web a www.brentwoodca.gov

This document was translated using an automated translation service and has not been peer reviewed for accuracy.

Este documento fue traducido utilizando un servicio de traducción automática y no ha sido revisado por pares para su exactitud.



MEMORÁNDUM

FECHA: 6 de julio de 2022

PARA: Alcalde y Ayuntamiento

DE: Jennifer Hagen, planificadora sénior
Alexis Morris, Directora de Desarrollo Comunitario

ASUNTO: Resumen ejecutivo del taller del elemento de vivienda del 21 de julio de 2022

Objetivos del taller

En el Taller del 21 de julio de 2022, el personal solicita la opinión y la dirección del Concejo Municipal sobre la lista de sitios que se llevarán adelante para su análisis en la Actualización del Elemento de Vivienda. El taller está destinado a lograr los siguientes objetivos:

1. Presentar el marco inicial para el inventario del sitio, incluidos los supuestos y principios aceptados por HCD que pueden usarse para desarrollar el inventario.
2. Introducir el análisis de la capacidad de zonificación residencial existente dentro de la ciudad, incluida la lista preliminar de sitios a partir de la cual se compilará el inventario de sitios, y la evaluación de la cantidad de unidades para las cuales se pueden necesitar sitios adicionales para abordar la RHNA de la ciudad utilizando tres estrategias diferentes que incluyen supuestos de asequibilidad variables y supuestos de proyección de ADU.
3. Recibir instrucciones del Concejo Municipal sobre qué estrategia de inventario de sitios, como se describe en la sección Estrategias de asunción de asequibilidad e inventario de sitios de este informe, para avanzar al preparar las proyecciones de asequibilidad y la Actualización del elemento de vivienda preliminar .

Desarrollo del inventario del sitio

El informe del personal adjunto proporciona información básica sobre el marco para el inventario del sitio, incluidas las suposiciones y los principios aceptados por HCD como se describe en la Guía de inventario del sitio de HCD, que se adjunta como referencia.

Para avanzar en el proceso de planificación en la redacción de la Actualización del elemento de vivienda, es imperativo que el Concejo Municipal brinde orientación sobre qué estrategias se deben usar para formar el inventario de referencia del sitio y los supuestos de asequibilidad. Los aspectos importantes a tener en cuenta al seleccionar la estrategia de inventario del sitio de referencia son:

1. Planificación para la construcción de viviendas: no se requiere que la Ciudad construya viviendas, pero sí que planifique viviendas suficientes para satisfacer su necesidad regional de viviendas. Todas las estrategias resumidas a continuación utilizan las designaciones del Plan General existente de la Ciudad y no requieren ningún cambio en el Plan General.

2. Importancia de un margen de seguridad y requisitos de “pérdida neta nula”: cada vez que la Ciudad aprueba un proyecto en un sitio enumerado en el elemento de vivienda, debe comparar el proyecto con la cantidad de unidades que se muestran en el elemento de vivienda y el nivel de ingresos proyectado. Si el proyecto tiene menos unidades que las que se muestran en el elemento de vivienda, o si las unidades se desarrollan en un nivel de ingresos diferente, la Ciudad debe demostrar que todavía tiene suficientes sitios debidamente zonificados para cumplir con la RHNA en todos los niveles de ingresos. Si no hay suficientes sitios debidamente zonificados en el inventario, la Ciudad debe identificar y poner a disposición sitios adicionales dentro de los 180 días, lo que puede requerir una re zonificación.
3. Sanciones por no construir todas las unidades asignadas por la RHNA: Si se construyen menos unidades en la Ciudad que las incluidas en la RHNA de la Ciudad, actualmente la única consecuencia es que los desarrolladores pueden presentar solicitudes bajo la SB 35, que se describe con más detalle en el informe. .
4. Sanciones por no tener un elemento de vivienda aprobado por HCD: las ciudades con elementos de vivienda que no cumplen pueden ser remitidas por HCD al fiscal general o pueden ser demandadas por particulares. Ciertos fondos estatales de vivienda también requieren que la Ciudad tenga un elemento de vivienda aprobado por HCD. Si un tribunal acuerda que el elemento de vivienda no cumple con la ley estatal, el tribunal puede restringir la capacidad de la Ciudad para aprobar ciertos proyectos u ordenarle a la Ciudad que apruebe ciertos proyectos, y es probable que la Ciudad deba pagar los honorarios de los abogados a los demandantes exitosos. .

El informe del personal adjunto incluye un borrador de la tabla de inventario del sitio y un mapa de referencia que muestra las parcelas residenciales vacantes/infrutilizadas existentes, su superficie edificable, las designaciones de zonificación y uso del suelo, y las densidades permitidas y de rango medio.

También se identificaron tres posibles estrategias que permitirían a la Ciudad avanzar con el borrador del inventario de sitios provisto que no requeriría ninguna re zonificación de sitios dentro de la Ciudad en este momento. El personal proporcionó un análisis de cada estrategia que incluye una descripción de los supuestos de asequibilidad del escenario, la protección que brindaría cada estrategia, la probabilidad de aceptación de HCD, la probabilidad de no requerir pérdida neta y las implicaciones de CEQA. Las estrategias proporcionadas son solo una muestra de las estrategias y suposiciones que podrían utilizarse para abordar la RHNA de la ciudad. Habrá una oportunidad en el taller del 21 de junio ^{para} usar en tiempo real, un modelo para hacer ajustes de asequibilidad y asunción del sitio según sea necesario. En la página siguiente se incluye un resumen de cada una de las tres estrategias identificadas.

	estrategia 1	estrategia 2	estrategia 3
Descripción	No se requiere rezonificación, asequibilidad reducida con mayores suposiciones de ADU	No se requiere rezonificación, metodología aprobada por HCD	No se requiere rezonificación, metodología aprobada por HCD con suposiciones conservadoras de asequibilidad
compatible con HCD	No	Sí	Sí
Supuestos de asequibilidad*	21% Bajo y Muy Bajo, y 6% Moderado	100% bajo y muy bajo y 100% moderado	30% Bajo y Muy Bajo, y 10% Moderado
Potencial de unidad asequible	VL/L: 635 unidades Mod: 264 unidades AMod: 4.183 unidades Total: 5.082 unidades	VL/L: 2.321 unidades Mod: 851 unidades AMod: 1.775 unidades Total: 4.947 unidades	VL/L: 755 unidades Mod: 347 unidades AMod: 1.405 unidades Total: 4.947 unidades
Buffer	0% bajo/muy bajo, 7% moderado y 553% por encima de moderado	266 % bajo/muy bajo, 245 % moderado y 177 % por encima de moderado	19 % bajo/muy bajo, 40 % moderado y 500 % por encima de moderado
Sin implicaciones de pérdida	Es muy probable que no desencadene una pérdida neta	Es menos probable que no desencadene una pérdida neta	Es más probable que la estrategia 2 no desencadene una pérdida neta
*Las suposiciones de asequibilidad se basan en el inventario del sitio con la suposición de que los sitios que permiten 30 du/ac (densidad predeterminada) o más pueden acomodar la capacidad para unidades de bajos ingresos y los sitios que permiten 15 a 25 du/ac pueden acomodar la capacidad para unidades de ingresos moderados. unidades de ingresos.			

Sitios Elemento Vivienda 5º Ciclo

Quinto Ciclo adoptado de 2015, desglosado entre parcelas residenciales multifamiliares y unifamiliares. El personal ha incluido columnas que indican la superficie edificable, la zonificación y las designaciones de uso del suelo, la capacidad declarada en el inventario anterior, si los sitios se desarrollaron durante el período de planificación, cuántas unidades se desarrollaron, si se recomienda transferir el sitio a el ciclo actual, y si no se prorrogó, por qué. Cabe señalar que el personal no recomienda transferir ningún sitio que no produzca un mínimo de 10 unidades.

This document was translated using an automated translation service and has not been peer reviewed for accuracy.

Este documento fue traducido utilizando un servicio de traducción automática y no ha sido revisado por pares para su exactitud.



PUNTO A DE LA AGENDA DEL TALLER DEL CONCEJO MUNICIPAL

Fecha de reunión: 21 de julio de 2022

Título del tema: Actualización del elemento de vivienda: introducción al análisis de la capacidad de zonificación residencial existente dentro de la ciudad, incluida la revisión de una lista de sitios potenciales bajo consideración para su inclusión en el Inventario de sitios del elemento de vivienda para la Actualización del elemento de vivienda 2023-2031 (6to ciclo), así como una evaluación del inventario del sitio y las estrategias de suposición de asequibilidad necesarias para abordar la asignación regional de necesidades de vivienda (RHNA) de la ciudad.

Preparado por: Jennifer Hagen, planificadora sénior

Presentado por: Alexis Morris, Directora de Desarrollo Comunitario
Erik Nolthenius, Gerente de Planificación

PROPÓSITO Y RECOMENDACIÓN

Se está trabajando en la Actualización del Elemento de Vivienda 2023-2031 (6to Ciclo), que, entre otros componentes, incluirá un inventario actualizado de sitios que pueden acomodar la Asignación de Necesidad de Vivienda Regional (RHNA) de la Ciudad. Como punto de partida para crear el Inventario de Sitios Actualizado de Elementos de Vivienda, el personal ha identificado una lista de sitios que, según el Plan General y las designaciones de Zonificación existentes, permiten el desarrollo residencial en varias densidades. El personal proporcionó un mapa (Adjunto 4) y una lista que identifica cada sitio (Adjunto 3), así como un cálculo del rendimiento estimado de unidades para cada uno basado en la densidad de punto medio permitida en cada Distrito de Zonificación o designación del Plan General.

Objetivos del taller

En el taller de esta noche, el personal solicita el aporte y la dirección del Concejo Municipal sobre la lista de sitios que se llevarán adelante para su análisis en la Actualización del Elemento de Vivienda. Este taller está destinado a lograr los siguientes objetivos:

1. Presentar el marco inicial para el inventario del sitio, incluidos los supuestos y principios aceptados por HCD que pueden usarse para desarrollar el inventario.
2. Introducir el análisis de la capacidad de zonificación residencial existente dentro de la ciudad, incluida la lista preliminar de sitios a partir de la cual se compilará el inventario de sitios, y la evaluación de la cantidad de unidades para las cuales se pueden necesitar sitios adicionales para abordar la RHNA de la ciudad utilizando tres estrategias diferentes que incluyen supuestos de asequibilidad variables y supuestos de proyección de ADU.
3. Recibir instrucciones del Concejo Municipal sobre qué estrategia de inventario de sitios, como se describe en la sección Estrategias de asunción de asequibilidad e inventario de

sitios de este informe, para avanzar al preparar las proyecciones de asequibilidad y la Actualización del elemento de vivienda preliminar .

ACCIÓN ANTERIOR

El Concejo Municipal autorizó la ejecución de un acuerdo de servicios de consultoría con Kimley-Horn para ayudar con la preparación de la Actualización del Elemento de Vivienda 2023-2031 (6to Ciclo RHNA) ^{el} 12 de octubre de 2021 .

El 14 de abril de 2022, el personal presentó una introducción a la Actualización del Elemento de Vivienda en un taller conjunto del Concejo Municipal y la Comisión de Planificación.

El 1 de junio de 2022, el personal presentó una actualización sobre la Actualización del elemento de vivienda , incluidas las estrategias del sitio de Asignación regional de necesidades de vivienda (RHNA) , y las implicaciones de la nueva legislación estatal en las políticas y programas de la ciudad. El Concejo Municipal ordenó al personal que regresara con un borrador del inventario del sitio cuando estuviera disponible para su revisión.

ANTECEDENTES

El Elemento de Vivienda es parte del Plan General de la Ciudad y es una declaración integral de la comunidad de sus necesidades de vivienda actuales y futuras, incluidas las acciones propuestas para facilitar la provisión de viviendas para satisfacer esas necesidades en todos los niveles de ingresos. El Elemento de Vivienda actual, que fue adoptado por el Ayuntamiento y certificado por el Estado en 2015, cubre el período de planificación de 2015 a 2022 (^{5to} Ciclo). La próxima actualización del elemento de vivienda (el sexto ciclo) debe adoptarse antes de enero de 2023 para abordar el período de planificación ¹²⁰²³⁻²⁰³¹ .

6º Ciclo ^{RHNA}

Como se ha señalado previamente al Concejo Municipal, a la Ciudad se le ha asignado un RHNA de 6to Ciclo de 1,522 unidades de vivienda en varios niveles de asequibilidad. Como componente clave del elemento de vivienda actualizado, la ciudad debe documentar, a través de un inventario detallado y específico de la parcela, que hay suficientes sitios disponibles hoy para acomodar la totalidad de su RHNA. Si la Ciudad no tiene suficientes sitios adecuados identificados y zonificados actualmente para acomodar la RHNA asignada, será necesario identificar sitios adicionales y, en última instancia, volver a zonificar.

La adecuación del inventario del sitio será evaluada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Estado (HCD). Si bien el HCD revisará todo el inventario, presta especial atención a los sitios identificados para albergar a la RHNA de bajos ingresos de la Ciudad, en función de los criterios destinados a mostrar la capacidad realista de los diversos sitios para desarrollarse durante el período de planificación de ocho años del Elemento de Vivienda.

Ramificaciones del incumplimiento de RHNA

En la actualidad, no existe el requisito de que se construyan suficientes viviendas en una ciudad o condado para cumplir con la RHNA de la comunidad. Si se construyen menos unidades en la Ciudad que las incluidas en la RHNA de la Ciudad, actualmente la única consecuencia es que los desarrolladores pueden presentar solicitudes bajo la SB 35. La SB 35 permite a los desarrolladores presentar desarrollos de vivienda que cumplan con ciertos requisitos, incluidos porcentajes específicos de viviendas asequibles y pago de los salarios prevalecientes, si se construyen menos unidades en la ciudad para cumplir con los requisitos de RHNA por encima de los moderados, muy bajos o bajos. Los proyectos elegibles para SB 35 deben ser aprobados ministerialmente sin revisión de CEQA bajo plazos estrictos. En el quinto ciclo actual ¹ la mayoría de las jurisdicciones de California, incluida Brentwood, están sujetas a la SB 35. Brentwood debe

¹Cabe señalar que, aunque el 31 de enero de 2023 es la fecha límite legal para que se adopte el elemento de vivienda para nuestra jurisdicción, se permite un período de gracia de 120 días para lograr el cumplimiento de HCD.

simplificar los proyectos que solicitan la aprobación de la SB 35, reservar al menos el 50 % de las unidades para residentes de bajos ingresos y cumplir con todos los demás requisitos. Hasta la fecha, ningún proyecto de este tipo ha sido presentado a la Ciudad.

HCD también formó la Unidad de Responsabilidad de Vivienda (HAU) para investigar violaciones de las leyes de vivienda y puede remitir a los infractores al Fiscal General. HCD ha enfatizado que espera que las ciudades implementen los programas incluidos en sus elementos de vivienda. Hasta la fecha, su énfasis ha estado en los programas que proponen cambios en la zonificación.

CONSIDERACIONES MARCO PARA DESARROLLAR EL INVENTARIO DE SITIOS

A continuación, se describen algunas de las suposiciones clave y los "bloques de construcción" que brindan el marco para desarrollar el inventario de sitios que son aceptables para HCD y se utilizaron para desarrollar el análisis presentado al Concejo Municipal el 1 de junio.

Supuestos de capacidad y densidad de zonificación para el inventario inicial

El personal de la ciudad y el equipo de consultores han evaluado el inventario de terrenos residenciales de la ciudad (es decir, sitios zonificados para uso residencial "hoy" con capacidad para acomodar desarrollo adicional) comenzando con una revisión del Inventario de sitio de elemento de vivienda adoptado de 2015 (quinto ciclo) que se incluye en el Anexo 6a y 6b como referencia. Además de la capacidad existente, el personal y el equipo de consultores también revisaron la cartera de proyectos residenciales ya autorizados en el próximo período de uno a dos años y las proyecciones de unidades de vivienda accesoria (las proyecciones de ADU se describen con más detalle en el informe). Esta lista completa de sitios con mapa asociado se incluye como Anexo 3 y 4, y en conjunto, constituyen una línea de base de propiedades que potencialmente pueden albergar al menos una parte de la RHNA de la Ciudad. Se ha incluido un mapa de la Ciudad que muestra todas las propiedades que tienen designaciones de planes generales que permiten el desarrollo residencial como referencia como Anexo 2. Cabe señalar que el Plan Específico PA-1, el Plan Específico de Brentwood Boulevard y el Plan Específico del Centro tienen múltiples áreas que permiten el desarrollo residencial y de uso mixto bajo las diversas designaciones, pero solo tienen una designación de Plan General para toda el área específica del plan. ; por lo tanto, el mapa del Plan General no muestra todos los sitios residenciales permitidos bajo los planes específicos.

Ley "No Net Loss" y colchón de vivienda

HCD recomienda identificar sitios con capacidad de zonificación suficiente para proporcionar entre un 15 y un 30 por ciento más de unidades que la RHNA de ingresos más bajos identificada, a menudo denominada "amortiguación" de vivienda². Esto es para asegurar que la Ciudad tenga suficientes sitios debidamente zonificados durante el período de planificación de ocho años. De acuerdo con una disposición de la ley estatal denominada ley de "pérdida neta nula", cada vez que la Ciudad aprueba un proyecto en un sitio que figura en el elemento de vivienda, debe comparar el proyecto con la cantidad de unidades que se muestran en el elemento de vivienda y la cantidad proyectada. nivel de ingresos. Si el proyecto tiene menos unidades que las que se muestran en el elemento de vivienda, o se desarrollan en un nivel de ingresos diferente, la Ciudad debe demostrar que todavía tiene suficientes sitios debidamente zonificados para cumplir con la RHNA en todos los niveles de ingresos. Por ejemplo, si un sitio se identifica como adecuado para 100 unidades de ingresos más bajos, pero se propone un proyecto con 100 unidades pero solo 10 unidades de ingresos más bajos, entonces la ciudad debe demostrar que todavía tiene suficientes sitios debidamente zonificados para acomodar su RHNA de ingresos más bajos. Si no hay suficientes sitios debidamente zonificados en el inventario, la Ciudad debe identificar y poner a disposición sitios adicionales dentro de los 180 días, lo que puede requerir una rezonificación. Una zona de amortiguamiento es particularmente importante para los sitios que se muestran como adecuados para viviendas de bajos ingresos.

²Página 22 de la Guía de inventario de sitios de HCD incluida como Anexo 1

Consistencia del plan general

Además de incluir una zona de amortiguamiento, el personal recomienda mantener la consistencia con el Plan General para estimar la capacidad unitaria potencial para los sitios, usando una densidad "promedio o punto medio" para todos los sitios. Alternativamente, la Ciudad podría requerir una densidad mínima en cada sitio y usarla para calcular la capacidad realista³. La suposición del punto medio puede estar respaldada por el Plan General y las aprobaciones de proyectos anteriores (desarrollo en o por encima de la densidad del punto medio).

Con base en la guía proporcionada por HCD para sitios de viviendas de mayor densidad, el inventario debe reflejar una capacidad realista que tenga en cuenta aspectos como las limitaciones físicas, la infraestructura necesaria en el sitio y la circulación, el estacionamiento y los estándares de desarrollo, como los requisitos de altura y distanciamiento. El uso de una densidad promedio o de punto medio para sitios de alta densidad ayudará a alinear el inventario inicial con estos supuestos de capacidad realistas en el futuro, y no será demasiado agresivo en la capacidad asumida para sitios particulares.

Densidades predeterminadas y suposiciones de capacidad por nivel de asequibilidad

El proceso de inventario requiere que la Ciudad identifique los rangos de densidad en los que se desarrollará cada sitio. Como se discutió anteriormente, el personal recomendó usar una densidad "promedio o punto medio" para todos los sitios, incluidos los rangos de densidad baja, media y alta para no ser demasiado agresivo.

Con respecto a las diversas categorías de ingresos para las cuales el inventario debe mostrar una capacidad adecuada, la ley estatal establece una "densidad predeterminada"⁴, que es una densidad de zonificación que se puede suponer adecuada para producir la capacidad potencial para unidades de vivienda de bajos ingresos. En Brentwood, la densidad predeterminada para que las unidades se proyecten como unidades de bajos ingresos en el inventario es de 30 unidades de vivienda por acre (du/ac). No existe una densidad predeterminada para unidades de ingresos moderados, pero los distritos que permiten menos de 30 du/ac, en el rango de 15 a 25 du/ac, pueden ser apropiados. Aunque el HCD no lo declara explícitamente, en base al desempeño anterior y las suposiciones de ciudades pares, la Ciudad asume con conocimiento de causa que los sitios zonificados a menos de 30 du/ac, en el rango de 15 a 25 du/ac, tienen el potencial para acomodar capacidad para unidades de ingresos moderados.

Según las pautas de HCD (Anexo 1), la Ciudad puede proyectar todas las unidades en el inventario que permitan 30 du/ac (densidad predeterminada) o más como asequibles para personas de bajos ingresos. Cualquier sitio designado para acomodar viviendas de bajos ingresos también debe tener entre 0.5 acres y 10 acres y proyectarse para acomodar al menos 16 unidades. La Ciudad tiene tres designaciones de uso de la tierra que pueden acomodar el desarrollo residencial en esta densidad predeterminada que calificaría para el desarrollo de bajos ingresos, incluido el R-VHD y dos designaciones dentro del Plan Específico del Centro de Innovación (PA-1), (Transit Village/Mixed- Uso Residencial Muy Alto y Plurifamiliar).

Como se analiza más adelante en este informe, dependiendo de las suposiciones hechas, la mayoría de las RHNA de bajos ingresos podrían abordarse dentro de PA-1 utilizando las recomendaciones de HCD, así como una proporción significativa de unidades por encima de las moderadas en otros sitios de viviendas de mayor densidad existentes, sin necesidad de recalificación. Es una decisión política del Concejo Municipal cómo asignar mejor los supuestos de asequibilidad para sitios con varias densidades en varios lugares.

ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE ZONIFICACIÓN EXISTENTE

³Página 19 de la Guía de inventario de sitios de HCD incluida como Anexo 1

⁴A veces llamadas "densidades de Mullin" en honor al autor de AB 2348, Estatutos de 2004, que originó estos requisitos.

A continuación se describe la RHNA de la ciudad, los componentes que componen el inventario actual de sitios y cómo se calcula el déficit proyectado.

6º Ciclo ^{RHNA}

La Tabla 1 resume el 6 to Ciclo RHNA para la Ciudad de Brentwood · El RHNA se distribuye entre las siguientes categorías de ingresos, cada una de las cuales representa la asequibilidad relativa de los hogares como una proporción del ingreso medio del área del condado (AMI).

Tabla 1: Desglose de asignación de RHNA		
Categoría de ingresos	Porcentaje de ingresos medios del área	RHNA de Brentwood
Ingresos Extremadamente Bajos (ELI)*	<30%	402
Ingresos Muy Bajos (IVV)*	31-50%	
Bajos Ingresos (LI)	51-80%	232
Ingreso moderado (MI)	81-120%	247
Ingreso por encima de moderado (AMI)	>120%	641
Total		1,522 Unidades

Análisis de la capacidad de zonificación existente/de referencia

Con el fin de proporcionar un análisis completo de la capacidad de zonificación existente de la ciudad, el personal ha utilizado los siguientes componentes para abordar el sexto ciclo de ^{RHNA} de la ciudad, discutido en mayor detalle a continuación.

Zonificación residencial existente

Esto incluye parcelas zonificadas para usos residenciales con capacidad para agregar nuevas unidades de vivienda dentro de los distritos de zonificación residencial unifamiliar y multifamiliar de la Ciudad. Aunque todas las parcelas desocupadas o subutilizadas que actualmente mantienen designaciones de zonificación o planes generales que permiten el desarrollo residencial pueden incluirse en el inventario, el personal recomienda que la atención se centre en sitios que puedan acomodar la mayor cantidad de viviendas por debajo del precio del mercado en las densidades más altas. Por lo tanto, no será necesario incluir todos los sitios zonificados residencialmente en el inventario final. Se incluye como referencia un mapa de todas las parcelas con una designación de plan general que permite el desarrollo residencial (excluyendo las áreas PA-1 y del Plan Específico como se indicó anteriormente).

Capacidad en Planes Específicos Existentes

Esto incluye parcelas vacantes o subutilizadas dentro del Plan Específico PA-1 ⁵ que permiten el desarrollo residencial con capacidad para agregar nuevas unidades de vivienda.

Proyectos de tubería

Los proyectos de gasoductos se definen como proyectos residenciales que ya tienen derecho, están en revisión o se espera que tengan derecho durante el período de planificación de ocho años, incluidos los proyectos en construcción pero que no tendrían permisos de construcción finalizados antes del 30 de junio de 2022. ⁶ Esto incluye nuevos proyectos propuestos que se aprobado bajo la Ordenanza de Vivienda Asequible revisada de la Ciudad. Aunque HCD permite que Pipeline Projects incluya proyectos actualmente en revisión, el personal solo ha incluido proyectos autorizados que han recibido la aprobación de la Ciudad.

Producción de ADU

El HCD ha emitido una determinación para permitir que las jurisdicciones locales "cuenten" la producción de ADU como un componente del inventario de sitios con base en una fórmula que considera el número anual promedio de permisos de ADU emitidos en la ciudad durante los últimos tres años, multiplicado por el elemento de vivienda. período de planificación de ocho años. En 2019, la Ciudad emitió nueve permisos, en 2020, la Ciudad emitió 20 permisos y en 2021, la Ciudad emitió 16. En los primeros seis meses de 2022, la Ciudad solo emitió 2 nuevos permisos ADU. Dado que la Ciudad no ha podido demostrar que actualmente existe una tendencia al alza en la producción de ADU, el promedio de 2019, 2020 y 2021 debería usarse para proyecciones futuras. Esto permitiría a la Ciudad proyectar 15 ADU por año durante los próximos ocho años para un total de 135 unidades nuevas. Kimley-Horn recomienda encarecidamente este enfoque de proyección; los enfoques de proyección más agresivos que intentaron otras ciudades con las que Kimley-Horn ha trabajado no han sido aprobados por HCD.

Como se indicó en el informe presentado previamente al Concejo Municipal el 1 de junio , ^{ABAG} ha preparado un Informe preliminar de asequibilidad de ADU, actualmente bajo revisión por HCD, destinado a ser una base para asignar la producción de ADU en las diversas categorías de asequibilidad de RHNA. Si HCD acepta el análisis del informe, se permitirá que las ADU se cuenten en los siguientes niveles de ingresos: 30 % Muy bajo ingresos, 30 % de ingresos bajos, 30 % de ingresos moderados y 10 % de ingresos superiores a los moderados. No se requerirá el seguimiento o la verificación de los niveles de asequibilidad si se utilizan estos niveles de ingresos aceptados. Utilizando estas suposiciones, la Ciudad podría contar la siguiente producción de ADU que se muestra en la Tabla 2.

Tabla 2: Resumen de la producción de ADU proyectada por asequibilidad		
Categoría de ingresos	Supuestos de asequibilidad de ABAG	Producción proyectada de ADU
Ingresos Muy Bajos (IVV)	30%	40
Bajos Ingresos (LI)	30%	41
Ingreso moderado (MI)	30%	40
Ingreso por encima de moderado (AMI)	10%	14

⁵La capacidad estimada dentro de PA-1 se basa en las revisiones preliminares que la Comisión de Planificación recomendó para la aprobación del Concejo Municipal el 21 de junio de 2022, las cuales serán revisadas por el Concejo Municipal en julio de 2022.

⁶RHNA del elemento de vivienda comienza el 1 de julio de 2022, lo que significa que las unidades para las que se finalicen los permisos de construcción (es decir, se apruebe su ocupación) en esta fecha o después, se pueden incluir en el inventario de 2023-2031.

Total	135 Unidades
--------------	--------------

Estos supuestos pueden ajustarse potencialmente si el Concejo Municipal quiere considerar incluir políticas y programas sólidos para fomentar el desarrollo de ADU. La discusión sobre cómo se pueden ajustar los números y qué tipos de programas se pueden considerar se analizan más detalladamente en la sección del informe Estrategias de asunción de asequibilidad e inventario de sitios .

Juntos, las propiedades existentes en zonas residenciales, los proyectos de tuberías y las ADU constituyen una referencia de capacidad zonal que puede acomodar la RHNA de la Ciudad. La diferencia entre este número y la RHNA en cada categoría representa la necesidad restante en cada categoría. La Tabla 3 a continuación resume los resultados de la evaluación inicial del personal de los proyectos de tubería y los supuestos de producción de ADU. La tabla también incluye la capacidad de desarrollo residencial total existente; sin embargo, no se han asignado suposiciones de asequibilidad a la capacidad hasta que se brinden instrucciones adicionales, como se analiza en la sección Estrategias de asunción de asequibilidad e inventario del sitio del informe. En particular, los números de unidad presentados en las siguientes tablas representan la capacidad calculada dentro del Plan General existente de la Ciudad y las designaciones de zonificación, en lugar de una obligación específica de cumplir con una parte de la RHNA de la Ciudad en sitios específicos.

Tabla 3: Resumen del análisis de capacidad preliminar de RHNA y SiteStrategies					
	Ingresos muy bajos	De bajos ingresos	Ingresos moderados	Por encima de ingresos moderados	Unidades totales
Asignación RHNA 2023-2031	402	232	247	641	1,552
Estrategias de RHNA bajo la zonificación existente					
Proyectos actualmente en tramitación	2		0	966	968
Producción proyectada de ADU	80		41	14	135
Necesidad restante	552		206	--	449
PA-1 (Centro de Innovación)	--		--	--	2,222
Terreno residencial vacante	--		--	--	1,622

Potencial total de la unidad	82	41	980	4,947
Búfer/brecha	-87%	-83,5%	153%	319%

IMPACTOS DE LA ORDENANZA DE VIVIENDA ASEQUIBLE

En el Taller Conjunto del 1 de junio de 2022, también se plantearon inquietudes sobre si la Ciudad podría incluir unidades asequibles proyectadas que se pueden obtener de desarrollos de viviendas de baja densidad como parte de la Ordenanza de Vivienda Asequible actualizada de la Ciudad. Si bien puede parecer contrario a la intuición, HCD no permite que las unidades asequibles requeridas por la Ordenanza de viviendas asequibles de la ciudad se cuenten como unidades "proyectadas" en el Inventario de sitios a menos que se propongan o aprueben como parte de un desarrollo de vivienda específico. Estas unidades son; sin embargo, puede contarse para la RHNA de la Ciudad una vez que la Ciudad apruebe un proyecto. De acuerdo con la *Guía de inventario del sitio del elemento* de vivienda de HCD (2020) (Anexo 1) :

El análisis de 'zonificación apropiada' no debe incluir proyecciones de construcción residencial resultantes de la implementación de un programa de inclusión de una jurisdicción o un aumento potencial en la densidad debido a un bono de densidad, porque estas herramientas no son un sustituto para abordar si las densidades de zonificación subyacentes (base) son apropiados para acomodar la RHNA para hogares de bajos ingresos.

Actualmente hay aproximadamente 10 desarrollos residenciales bajo revisión con un total de 633 unidades actualmente propuestas. Si todos estos proyectos fueran aprobados como se proponen actualmente, la Ciudad ganaría 15 unidades adicionales de ingresos bajos y muy bajos y 39 unidades de ingresos moderados. Como se indicó anteriormente, aunque estos proyectos están actualmente bajo revisión y son elegibles para ser incluidos como Proyectos de Tubería, el personal solo ha incluido proyectos autorizados que han recibido la aprobación de la Ciudad como Proyectos de Tubería.

El 21 de junio de 2022, la Comisión de Planificación recomendó cambios a la Ordenanza de Vivienda Asequible de la Ciudad para exigir una obligación de vivienda asequible del 13 % para proyectos de propiedad y alquiler (3 % Muy bajo/4 % Bajo/6 % Moderado). También recomendaron cambios para limitar la opción de pagar una tarifa en lugar de construir las unidades requeridas a desarrollos residenciales de 5 a 9 unidades, y eliminar la opción de pago en lugar de desarrollo residencial unifamiliar de 10 o más unidades. Los cambios propuestos están programados tentativamente para ser presentados al Concejo Municipal el 12 de julio de 2022 para su revisión y adopción.

INVENTARIO DEL SITIO Y ESTRATEGIAS DE ASUNCIÓN DE ASEQUIBILIDAD

El 1 de junio de 2022, el personal presentó al Concejo Municipal y a la Comisión de Planificación una actualización sobre el proceso de Actualización del Elemento de Vivienda, una descripción de las estrategias de sitios y un análisis preliminar que mostró que la Ciudad tiene suficientes sitios para cumplir con la obligación de RHNA de la Ciudad sin tener que rezonificar cualquier parcela. Esta es una posición muy inusual para las comunidades en el sexto ciclo del elemento de vivienda. Debido a que la RHNA para la mayoría de las comunidades ha aumentado significativamente en comparación con el quinto ciclo, la mayoría necesita rezonificar áreas sustanciales a densidades más altas. Por ejemplo, la RHNA total del sexto ciclo para el condado de Marin es cinco veces mayor que la del quinto ciclo.

El Concejo Municipal revisó las estrategias preliminares del sitio, incluidas las suposiciones iniciales, y ordenó al personal que regresara con un informe más detallado sobre el inventario de

los sitios, incluido un borrador completo del inventario de sitios de cada parcela cuando esté disponible para su revisión. En esta reunión, también se plantearon inquietudes específicas con respecto a la recomendación inicial del personal de suponer que los sitios que cumplen con la densidad predeterminada mínima de 30 du/ac incluyen 30 % de unidades de ingresos bajos y 10 % de unidades de ingresos moderados. Con base en estos comentarios, el personal proporcionó una lista completa de sitios bajo consideración para incluirlos en el borrador del inventario de sitios (adjunto como referencia) y tiene tres estrategias para la revisión y consideración del Concejo Municipal. Las tres estrategias incluyen la misma línea de base para los proyectos de tubería y las parcelas de inventario residencial existentes, sin embargo, cada una proporcionará diferentes suposiciones de asequibilidad y una con diferentes proyecciones de ADU.

Las estrategias proporcionadas son solo una muestra de las estrategias y suposiciones que podrían utilizarse para abordar la RHNA de la ciudad. Habrá una oportunidad en el taller del 21 de junio para usar en tiempo real, un modelo para hacer ajustes de asequibilidad y asunción del sitio según sea necesario. En el Anexo 5 se incluye un resumen de las tres estrategias identificadas y, a continuación, en la Tabla 4, seguido de una discusión detallada de cada una.

Tabla 4: Resúmenes de estrategia			
	estrategia 1	estrategia 2	estrategia 3
Descripción	No se requiere rezonificación, asequibilidad reducida con mayores suposiciones de ADU	No se requiere rezonificación, metodología aprobada por HCD	No se requiere rezonificación, metodología aprobada por HCD con suposiciones conservadoras de asequibilidad
compatible con HCD	No	Sí	Sí
Supuestos de asequibilidad*	21% Bajo y Muy Bajo, y 6% Moderado	100% bajo y muy bajo y 100% moderado	30% Bajo y Muy Bajo, y 10% Moderado
Potencial de unidad asequible	VL/L: 635 unidades Mod: 264 unidades AMod: 4.183 unidades Total: 5.082 unidades	VL/L: 2.321 unidades Mod: 851 unidades AMod: 1.775 unidades Total: 4.947 unidades	VL/L: 755 unidades Mod: 347 unidades AMod: 1.405 unidades Total: 4.947 unidades
Buffer	0% bajo/muy bajo, 7% moderado y 553% por encima de moderado	266 % bajo/muy bajo, 245 % moderado y 177 % por encima de moderado	19 % bajo/muy bajo, 40 % moderado y 500 % por encima de moderado
Sin implicaciones de pérdida	Es muy probable que no desencadene una pérdida neta	Es menos probable que no desencadene una pérdida neta	Es más probable que la estrategia 2 no desencadene una pérdida neta
*Las suposiciones de asequibilidad se basan en el inventario de sitios con la suposición de que los sitios que permiten 30 du/ac (densidad predeterminada) o más pueden acomodar capacidad para unidades de bajos ingresos y los sitios que permiten 15 a 25 du/ac pueden acomodar capacidad para unidades de ingresos moderados. unidades de ingresos.			

solo las estrategias 2 y 3 de las opciones antes mencionadas crean la capacidad necesaria para cumplir con RHNA con una reserva compatible con las recomendaciones de HCD. La estrategia 1 se presenta para ilustrar cómo se vería el inventario usando suposiciones de asequibilidad que son más conservadoras y siguen más de cerca la Ordenanza de Vivienda Asequible propuesta (3 %, 4 %, 6 %) y otras estrategias mediante las cuales Brentwood puede buscar cumplir con la

RHNA obligación, aunque se requerirían ajustes adicionales. La estrategia 1 no se recomienda debido a su dependencia de ADU, una estrategia que HCD ha desaprobado repetidamente. La Tabla 5 a continuación resume los supuestos de asequibilidad bajo cada estrategia seguido de un análisis más detallado de cada estrategia.

Tabla 5: Asequibilidad y densidades predeterminadas por designación del plan general				
Categoría de densidad	Rango de densidad	Nivel de Ingreso Potencialmente Acomodado en el Inventario		
		Arriba-Mod.	Modificación.	Bajo
Supuestos de asequibilidad de la estrategia 1				
Baja - Media Densidad	< 15 du/ac	100%		
Alta densidad	15 – 25 du/ac	70%	6%	
muy alta densidad	> 30 du/ac	60%	6%	21%
Supuestos de asequibilidad de la estrategia 2				
Baja - Media Densidad	< 15 du/ac	100%		
Alta densidad	15 – 25 du/ac	0%	100%	
muy alta densidad	> 30 du/ac	0%	0%	100%
Estrategia 3 Supuestos de asequibilidad				
Baja - Media Densidad	< 15 du/ac	100%		
Alta densidad	15 – 25 du/ac	70%	30%	
muy alta densidad	> 30 du/ac	60%	10%	30%

Estrategia 1: asequibilidad reducida con mayores suposiciones de ADU

Supuestos de ADU

Como se indica en el informe, HCD permite proyecciones de ADU basadas en promedios de producción anteriores proyectados durante el próximo ciclo de 8 años. Para aumentar estos supuestos, se requeriría que la Ciudad incluya incentivos adicionales, documentados en nuevos programas que podrían facilitar la producción adicional. Los programas adicionales que podrían incluirse para incentivar la producción adicional de ADU podrían incluir lo siguiente:

- programas para eximir las tarifas de verificación y permisos del plan ADU;
- planes ADU preaprobados para agilizar la solicitud de proyectos y el proceso de revisión y reducir los costos iniciales del proyecto;
- promoción de ADU a través de folletos, formularios de solicitud simplificados; y
- exploración de un programa para brindar asistencia financiera de ADU a los propietarios de viviendas que brindan convenios de asequibilidad.

Además de estos programas, se requeriría que la Ciudad documente y justifique claramente al HCD cómo y por qué la Ciudad cree que estos programas funcionarían, además de crear un programa de monitoreo para rastrear la creación de ADU y JADU y los niveles de asequibilidad durante todo el período de planificación. El programa requeriría que la Ciudad supervise el desarrollo de unidades accesorias en todos los niveles de ingresos y realice un seguimiento del progreso anualmente. Si las ADU no se aprueban y permiten al ritmo anticipado en las proyecciones aumentadas de la Ciudad, la Ciudad necesitaría adoptar incentivos adicionales dentro de los 2 años posteriores a los incentivos originales, y cada dos años subsiguientes, hasta que la construcción de ADU coincida con las proyecciones de ADU.

El personal ha revisado las regulaciones actuales del Código Municipal de la Ciudad, las tendencias de desarrollo residencial y las características generales de las propiedades residenciales dentro de la ciudad y no cree que con programas adicionales y un mayor esfuerzo para fomentar e incentivar en gran medida la producción de ADU en toda la ciudad, haya más posibilidades realistas. y cree que el HCD rechazaría duplicar las proyecciones actuales a un total de 30 ADU por año. Si bien se han aprobado estrategias similares a esta en una capacidad limitada dentro de California, en esos casos, el análisis y las tendencias de crecimiento generalmente se proporcionaron para mostrar una tendencia creciente en la producción hasta la adopción del elemento de vivienda. Dado que Brentwood no puede mostrar ningún crecimiento sustancial en la producción en los últimos seis meses a un año, no es probable que haya una justificación adecuada en este caso. Si aún se consideraran supuestos aumentados, la posible producción de ADU revisada y los supuestos se muestran a continuación en la Tabla 6.

Tabla 6: Resumen de la producción de ADU proyectada por asequibilidad			
Categoría de ingresos	Supuestos de asequibilidad de ABAG	Producciones originales de ADU	Aumento de las producciones de ADU
Ingresos Muy Bajos (IVV)	30%	40	80
Bajos Ingresos (LI)	30%	41	82
Ingreso moderado (MI)	30%	40	80
Ingreso por encima de moderado (AMI)	10%	14	28
Total		135 Unidades	270 Unidades

Supuestos de Asequibilidad de Alta y Muy Alta Densidad

Además de proyecciones de ADU más altas, la Estrategia 1 incluye suposiciones de 27 % de unidades asequibles (9 % de ingresos muy bajos, 12 % de ingresos bajos y 6 % de ingresos moderados) en todos los sitios que cumplan con la densidad mínima predeterminada de 30 du/ac. Esta suposición estaría por encima de lo que se requiere como parte de la Ordenanza de Vivienda Asequible de la Ciudad, pero proporcionaría estimaciones más conservadoras y estaría más alineada con los requisitos de la RHNA de la Ciudad. Sin embargo, en este escenario, lo más probable es que la Ciudad necesite modificar las suposiciones de asequibilidad o aumentar la zona de sitios adicionales durante el período de planificación porque se proyectaría que los sitios restantes sin desarrollar proporcionarían pocas unidades asequibles.

La Tabla 7 a continuación resume los resultados de la evaluación inicial de la capacidad de desarrollo residencial existente utilizando los supuestos de capacidad de la Estrategia 1. La estrategia 1 daría como resultado la siguiente capacidad proyectada que incluiría un colchón del cero por ciento en la categoría de ingresos más bajos:

Tabla 7: Resumen del Análisis de Capacidad de la Estrategia 1					
	Ingresos muy bajos	De bajos ingresos	Ingresos moderados	Por encima de ingresos moderados	Total
Asignación RHNA 2023-2031	402	232	247	641	1,552
Estrategia 1 Capacidad bajo la zonificación existente					
Proyectos actualmente en tramitación	2		0	966	968
Producción proyectada de ADU	162		81	27	270
Necesidad restante	471		166	--	314
PA-1 (Centro de Innovación)	377		133	1,712	2,222
Terreno residencial vacante	94		50	1,478	1,622
Potencial total de la unidad	635		264	4,183	5,082
Unidades +/- y % de búfer/brecha	1 unidad, 0%		17 unidades, 7%	3.542 unidades, 553%	3.844 unidades, 227%

Implicaciones de CEQA bajo la Estrategia 1

Si se elige la Estrategia 1, no se requerirá una re zonificación y, aunque se modificarán los supuestos de asequibilidad, todos los supuestos de densidad seguirán basándose en las designaciones del Plan General existente y, por lo tanto, la Actualización del Elemento de Vivienda puede estar exenta de CEQA, de conformidad con la Sección 15061(b).)(3) de las Directrices estatales de CEQA, similar a la Estrategia 1 y 2.

Estrategia 2: No se requiere re zonificación, metodología aprobada por HCD

La estrategia 2 utiliza el análisis preliminar de RHNA y las estrategias del sitio como se presenta en la Guía de HCD. Con base en las pautas de HCD, la Ciudad puede hacer suposiciones de hasta un 100 % de asequibilidad para personas de bajos ingresos para todos los sitios que permitan 30 du/ac o más, y 100 % de asequibilidad para ingresos moderados para todos los sitios que permitan entre 15 y 25 du/ac. Aunque utilizar este enfoque requeriría un análisis adicional y una justificación de los sitios designados para viviendas de bajos ingresos, esta es la suposición típica que han utilizado la mayoría de las comunidades de California. La utilización de este método también proporcionaría a la ciudad la mayor protección en las categorías de ingresos muy bajos y bajos.

La Tabla 8 a continuación resume los resultados de la evaluación inicial de la capacidad de desarrollo residencial existente utilizando los supuestos de capacidad de la Estrategia 2. La estrategia 2 daría como resultado la siguiente capacidad proyectada que incluiría una gran reserva en cada categoría de ingresos:

Tabla 8: Resumen del Análisis de Capacidad de la Estrategia 2					
	Ingresos muy bajos	De bajos ingresos	Ingresos moderados	Por encima de ingresos moderados	Total
Asignación RHNA 2023-2031	402	232	247	641	1,552
Estrategia 2 Capacidad bajo la zonificación existente					
Proyectos actualmente en tramitación	2		0	966	968
Producción proyectada de ADU	80		41	14	135
Necesidad restante	552		206	--	449
PA-1 (Centro de Innovación)	1,793		429	0	2,222
Terreno residencial vacante	446		381	795	1,622
Potencial total de la unidad	2,321		851	1,775	4,947
Unidades +/- y % de búfer/brecha	1.687 unidades, 266%		604 unidades, 245%	1.134 unidades, 177%	3.844 unidades, 219%

También se podría proponer la estrategia 2 con menos sitios y una zona de amortiguamiento más pequeña, aunque es más probable que esto no genere una pérdida neta. Sin embargo, si eso ocurriera, la Ciudad podría llegar a la conclusión de que hay sitios adicionales con la zonificación adecuada disponibles en la Ciudad.

Implicaciones de CEQA bajo la Estrategia 2

Si se elige la Estrategia 2, no se requerirá una re zonificación y todas las suposiciones de densidad se basarán en las designaciones del Plan General existentes; por lo tanto, la Actualización del Elemento de Vivienda estaría exenta de la revisión de CEQA, de conformidad con la Sección 15061(b)(3) de las Directrices Estatales de CEQA, que establece que un proyecto está exento de CEQA si la actividad está cubierta por la exención de sentido común que CEQA se aplica solo a proyectos que tienen el potencial de causar un efecto significativo en el medio ambiente. Sin embargo, HCD puede requerir que se incluyan otros programas que podrían requerir una revisión adicional de CEQA.

Estrategia 3: No se requiere re zonificación, metodología aprobada por HCD con suposiciones conservadoras de asequibilidad

La estrategia 3 utiliza el análisis preliminar de RHNA y las estrategias de sitios como se presentó en las secciones iniciales de este informe. Como se indicó anteriormente, según las pautas de HCD, la Ciudad puede hacer suposiciones de hasta un 100 % de asequibilidad para personas de bajos ingresos para todos los sitios que permitan 30 du/ac o más, y 100 % de asequibilidad para ingresos moderados para todos los sitios que permitan hasta 20 du/ac. Sin embargo, una

suposición más conservadora proyectaría un 30 % de asequibilidad para personas de bajos ingresos y un 10 % de asequibilidad para personas de ingresos moderados para sitios de muy alta densidad y un 30 % de asequibilidad para personas de ingresos moderados para sitios de alta densidad. Dado que es probable que no todos los sitios se desarrollen incluso a este nivel de asequibilidad, la Ciudad necesitaría monitorear cuidadosamente el desarrollo para garantizar que retenga sitios adecuados en todo momento para las categorías de ingresos bajos y moderados. Debido a que se proyectaría que cada sitio tuviera menos unidades asequibles, sería más probable que la Ciudad necesitara modificar las suposiciones o aumentar la zona de sitios adicionales más adelante en el período de planificación. Un desarrollo de vivienda 100 % asequible sería de gran ayuda para cumplir con la RHNA de la ciudad.

La Tabla 9 a continuación resume los resultados de la evaluación inicial de la capacidad de desarrollo residencial existente utilizando los supuestos de capacidad de la Estrategia 3. La estrategia 3 daría como resultado la siguiente capacidad proyectada que incluiría una reserva mínima del 19 % en la categoría de ingresos más bajos:

Tabla 9: Resumen del Análisis de Capacidad de la Estrategia 3					
	Ingresos muy bajos	De bajos ingresos	Ingresos moderados	Por encima de ingresos moderados	Total
Asignación RHNA 2023-2031	402	232	247	641	1,552
Estrategia 3 Capacidad bajo la zonificación existente					
Proyectos actualmente en tramitación	2		0	966	968
Producción proyectada de ADU	80		41	14	135
Necesidad restante	552		206	--	449
PA-1 (Centro de Innovación)	539		223	1,460	2,222
Terreno residencial vacante	134		83	1,405	1,622
Potencial total de la unidad	755		347	3,845	4,947
Unidades +/- y % de búfer/brecha	121 unidades, 19%		100 unidades, 40%	3.204 unidades, 500%	3.844 unidades, 219%

Implicaciones de CEQA bajo la Estrategia 3

Si se elige la Estrategia 3, no se requerirá una rezonificación y todas las suposiciones de densidad se basarán en las designaciones del Plan General existentes; por lo tanto, la Actualización del Elemento de Vivienda estaría exenta de CEQA, de conformidad con la Sección 15061(b)(3) de las Directrices Estatales de CEQA, que establece que un proyecto está exento de CEQA si la actividad está cubierta por la exención de sentido común que aplica CEQA sólo a proyectos que tengan el potencial de causar un efecto significativo en el medio ambiente. Sin embargo, HCD puede requerir que se incluyan otros programas que podrían requerir una revisión adicional de CEQA.

PRÓXIMOS PASOS

Como se señaló, la creación del inventario del sitio es un paso inicial importante en el proceso de actualización del elemento de vivienda. Luego de esta reunión, el personal y el equipo de consultores continuarán desarrollando y refinando el análisis de los sitios existentes y

consolidarán la capacidad existente que se puede usar para abordar la RHNA de la Ciudad. En función de dónde se encuentran actualmente el personal y el equipo de consultores en el análisis, se ha preparado un cronograma y cronograma revisados para las Estrategias 1, 2 y 3. A continuación se incluye un resumen del cronograma revisado.

Tarea	Periodo de tiempo
Taller del Ayuntamiento	21 de julio de 2022
Publicar borrador de revisión pública	agosto 2022
Reunión Conjunta del Concejo Municipal y la Comisión de Planificación – Borrador de Revisión Pública	agosto 2022
Revisar internamente los aportes/comentarios de la comunidad y hacer revisiones	Principios de septiembre de 2022
Primera presentación de HCD	Mediados de septiembre de 2022
Respuesta a los comentarios y revisiones de HCD	Mediados de diciembre de 2022
2.º envío del proyecto de elemento de vivienda al HCD	febrero 2023
Respuesta a los comentarios y revisiones de HCD	abril 2023
Tercera presentación del borrador del elemento de vivienda al HCD si es necesario	mayo 2023
Carta de cumplimiento sustancial del HCD	mayo 2023
Audiencias Públicas de Adopción	mayo 2023

Cabe señalar que, aunque el 31 de enero de 2023 es la fecha límite legal para que se adopte el elemento de vivienda para nuestra jurisdicción, se permite un "período de gracia" de 120 días para lograr el cumplimiento de HCD. Según las estrategias 1, 2 o 3, Brentwood estaría utilizando este período de gracia de 120 días para obtener la certificación.

El personal también señala que además de trabajar en la revisión del inventario del sitio y las metas y políticas, el personal y el equipo de consultores continúan avanzando en otros componentes del Elemento de Vivienda. Éstos incluyen:

- Resumen de los aportes de la encuesta comunitaria inicial en línea. La encuesta concluyó el viernes 10 de junio e incluyó un total de 526 respuestas. Se presentará un resumen completo de los resultados de la encuesta al Concejo Municipal cuando esté disponible.
- Finalización del Borrador de Revisión Pública de la Actualización del Elemento de Vivienda 2023-2031 que abordará todos los requisitos informativos obligatorios y los análisis que respaldan el Elemento de Vivienda, incluidos los resultados de la evaluación de necesidades de vivienda requerida; análisis de las limitaciones de la vivienda; y

evaluación de las políticas y programas existentes del Elemento de Vivienda. Se prevé que este informe preliminar se publique y se presente al Concejo Municipal y la Comisión de Planificación en agosto antes de su presentación al HCD.

CONCLUSIÓN

Para avanzar en el proceso de planificación en la redacción de la Actualización del elemento de vivienda, es imperativo que el Concejo Municipal brinde orientación sobre qué estrategias se deben usar para formar el inventario de referencia del sitio y los supuestos de asequibilidad. El personal recomienda que el Concejo Municipal revise, discuta y reciba comentarios públicos sobre las estrategias de los sitios de RHNA de Actualización del Elemento de Vivienda y brinde orientación al personal sobre cuáles de las estrategias de sitios anteriores deben seguir adelante para completar el borrador de revisión pública de la Vivienda. Elemento.

Archivos adjuntos

1. Guía de inventario del sitio HCD
2. Mapa del Plan General Residencial
3. Borrador de la hoja de Excel del inventario del sitio
4. Borrador del mapa del inventario del sitio
5. Estrategia 1-3 Tablas de análisis del sitio
6. 5to ^{Ciclo} Elemento Vivienda Análisis del Inventario del Sitio
 - a. Sitios multifamiliares
 - b. Sitios unifamiliares