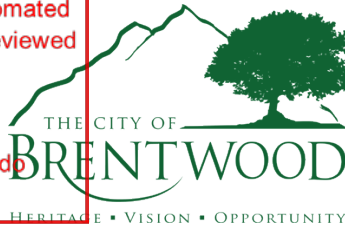


This document was translated using an automated translation service and has not been peer reviewed for accuracy.

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



---

## MEMORÁNDUM

**FECHA:** 15 de julio de 2022

**PARA:** Alcalde y Ayuntamiento

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

**ASUNTO:** 21 de julio de 2022 Taller sobre el elemento de vivienda Opciones revisadas, incluidas las suposiciones PA-1 adoptadas originalmente

---

### FONDO

El 12 de julio de 2022, el Concejo Municipal continuó la consideración de los cambios recomendados al Plan Específico del Centro de Innovación (PA-1) a una fecha posterior para permitir una mayor discusión y análisis del Plan Específico. El memorando original para la reunión especial del 21 de julio de 2022 sobre la actualización del elemento de vivienda (con fecha del 6 de julio de 2022 y distribuido al Concejo Municipal el 7 de julio de 2022) incluía tres estrategias para abordar la RHNA (asignación regional de necesidades de vivienda) de la ciudad en base a los cambios recomendados a PA-1, no en el plan originalmente adoptado. Con base en la dirección del Concejo Municipal y la incertidumbre relacionada con cualquier cambio al Plan Específico en este momento, el personal ha preparado tres estrategias revisadas que se basan en el Plan Específico PA-1 actualmente en vigencia. El número total de unidades proyectadas varía levemente en función de las diferentes superficies y densidades asignadas a cada designación de uso de suelo entre las dos versiones del plan específico y las diferentes suposiciones para cada designación.

Este memorando proporciona tablas revisadas que muestran cómo las metodologías compartidas en el memorando anterior publicado el 7 de julio de 2022 funcionan con las designaciones existentes del Plan Específico PA-1 de 2018. Los números de tabla corresponden a los mismos números de tabla utilizados en el memorando publicado el 7 de julio de 2022, para facilitar la comparación. Los cambios son relativamente menores y el personal y el equipo de consultores podrán avanzar con estas revisiones sin una interrupción grave del proceso general de actualización del elemento de vivienda. Los cambios potenciales al Plan Específico PA-1 brindan un buen ejemplo de por qué el HCD y el personal recomiendan incluir una reserva de 15 a 30 % más de unidades que las identificadas en la RHNA de ingresos más bajos; las circunstancias pueden evolucionar durante los próximos ocho años y los sitios puede desarrollarse de manera diferente a lo proyectado, por lo que un amortiguador le permite a la Ciudad absorber esos cambios y aún tener otros sitios disponibles para cumplir con RHNA.

### ANÁLISIS REVISADO DE LA CAPACIDAD DE ZONIFICACIÓN EXISTENTE/DE REFERENCIA

Con el fin de proporcionar un análisis integral de la capacidad de zonificación existente de la Ciudad para cumplir con el <sup>RHNA</sup> del 6to Ciclo de la Ciudad, el personal utilizó la capacidad de zonificación residencial existente, incluida la capacidad dentro de las áreas del Plan Específico, así como las proyecciones de Unidades de Vivienda Accesorias (ADU) como se describe en el nota publicada anteriormente. (La discusión completa de este tema comienza en la página 4 del memorando publicado el 7 de julio de 2022)

Capacidad en Planes Específicos Existentes

La siguiente tabla incluye información actualizada utilizando parcelas vacantes o subutilizadas dentro del Plan Específico PA-1 adoptado en 2018 que permiten el desarrollo residencial con capacidad para agregar nuevas unidades de vivienda.

<b>PA-1 Acres de uso de suelo residencial adoptado</b>			
<b>Uso del suelo</b>	<b>Rango de densidad permitido</b>	<b>Punto medio</b>	<b>Superficie en acres</b>
<b>HDR</b>	10-20 du/ac	15	12.42*
<b>MFVHDR</b>	15-35 du/ac	25	40.19
<b>TV/MU</b>	25-40 du/ac	32.5	39.44

\*La superficie total designada como HDR es 27,02; sin embargo, se han incluido 14,42 acres en los proyectos en tramitación ya autorizados para los apartamentos Amber Lane.

Con base en la densidad permitida del Plan General, el personal recomienda utilizar la suposición de que el 80 % <sup>1</sup>de los sitios de TV/MU se desarrollarían con viviendas a los efectos de las proyecciones del Elemento de Vivienda. El uso de esta suposición proporcionaría a la Ciudad una mayor protección en las categorías de ingresos muy bajos y bajos, lo que permitiría que la protección en la Estrategia 3 esté entre el rango recomendado por HCD del 15 y el 30 por ciento. Si el supuesto de desarrollo del 80 % se redujera al 50 %, la reserva en la Estrategia 3 sería de aproximadamente el 12 % en la categoría de ingresos muy bajos y bajos, que no contaría con el apoyo de HCD. Con base en las designaciones PA-1 de 2018 adoptadas, utilizando la densidad de punto medio y la suposición de que los sitios TV/MU se desarrollarán con un 80 % residencial, las proyecciones del elemento de vivienda se actualizarían para producir aproximadamente 2,215 unidades dentro del área del Plan Específico .

#### **INVENTARIO REVISADO DEL SITIO Y ESTRATEGIAS DE ASUNCIÓN DE ASEQUIBILIDAD**

(La discusión completa de este tema comienza en la página 8 del memorando publicado el 7 de julio de 2022).

El resumen de las tres estrategias identificadas del memorando original (Tabla 4 en el memorando original) se actualiza a continuación para reflejar las designaciones de uso de suelo PA-1 adoptadas en 2018. La tabla es seguida por una discusión actualizada de cada estrategia.

**Tabla 4: Resúmenes de estrategias: actualizados con las designaciones de planes específicos de PA-1 de 2018**

	<b>estrategia 1</b>	<b>estrategia 2</b>	<b>estrategia 3</b>
<b>Descripción</b>	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
<b>compatible con HCD</b>	No	Sí	Sí
<b>Supuestos de asequibilidad*</b>	21% Bajo y Muy Bajo, y 6% Moderado	100% bajo y muy bajo y 100% moderado	30% Bajo y Muy Bajo, y 10% Moderado

<sup>1</sup>Las suposiciones utilizadas en el análisis de los impactos ambientales para el PA-1 EIR adoptado incluyeron la suposición de que el 50% de la designación TV/MU podría desarrollarse con hasta 2,041 unidades residenciales. Los supuestos de la unidad PA-1 EIR se utilizan con el fin de realizar un análisis de los impactos ambientales y no son un "límite" en el desarrollo. Los supuestos del elemento de vivienda se utilizan con el fin de proyectar la cantidad de unidades asequibles que un sitio puede soportar y no es necesario que sean coherentes con los supuestos utilizados en el PA-1 EIR.

<b>Potencial de unidad asequible</b>	VL/L: 684 unidades Mod: 263 unidades AMod: 4.183 unidades Total: 5.075 unidades	VL/L: 2.557 unidades Mod: 608 unidades AMod: 1.775 unidades Total: 4.940 unidades	VL/L: 824 unidades Mod: 345 unidades AMod: 3.771 unidades Total: 4.940 unidades
<b>Buffer</b>	8% bajo/muy bajo, 6% moderado y 544% por encima de moderado	303 % bajo/muy bajo, 146 % moderado y 177 % por encima de moderado	30 % bajo/muy bajo, 40 % moderado y 488 % por encima de moderado
<b>Sin implicaciones de pérdida</b>	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.			

### **Estrategia 1: asequibilidad reducida con mayores suposiciones de ADU**

(La discusión completa de este tema comienza en la página 9 del memorando publicado el 7 de julio de 2022)

#### *Actualizaciones para incorporar designaciones de planes específicos PA-1 2018 existentes*

La estrategia 1 incluye suposiciones de 27 % de unidades asequibles ( 9 % de unidades de ingresos muy bajos, 12 % de ingresos bajos y 6 % de ingresos moderados) en todos los sitios que cumplan con la densidad predeterminada mínima de 30 du/ac, proyecciones de ADU más altas y una reserva lo más cerca posible del 0%. La actualización de esta estrategia utilizando proyecciones basadas en el Plan Específico PA-1 de 2018 aprobado podría permitir que los niveles de asequibilidad asumidos se reduzcan en un 1-2 % más para estar lo más cerca posible de un margen del 0 %. La Tabla 7 a continuación resume los resultados de la evaluación revisada de la capacidad de desarrollo residencial existente utilizando el Plan Específico PA-1 de 2018. La estrategia 1 daría como resultado una capacidad ligeramente mayor que los supuestos originales, lo que incluiría un colchón del 8 % en la categoría de ingresos más bajos. Este es el amortiguador más pequeño de las tres estrategias y probablemente resultaría en la necesidad de rezonificar o mejorar las zonas de las parcelas durante el Ciclo del Elemento de Vivienda de ocho años.

<b>Tabla 7: Resumen del Análisis de Capacidad de la Estrategia 1</b>					
	<b>Ingresos muy bajos</b>	<b>De bajos ingresos</b>	<b>Ingresos moderados</b>	<b>Por encima de ingresos moderados</b>	<b>Total</b>
<b>Asignación RHNA 2023-2031</b>	<b>402</b>	<b>232</b>	<b>247</b>	<b>641</b>	<b>1,552</b>
<b>Estrategia 1 Capacidad bajo la zonificación existente</b>					
Proyectos actualmente en tramitación	2		0	966	968
Producción proyectada de ADU	162		81	27	270
<b>Necesidad restante</b>	<b>471</b>		<b>166</b>	<b>--</b>	<b>314</b>
PA-1 (Plan Específico 2018)	426		132	1,657	2,215
Terreno residencial vacante	94		50	1,478	1,622
<b>Potencial total de la unidad</b>	<b>684</b>		<b>263</b>	<b>4,128</b>	<b>5,075</b>

Unidades +/- y % de búfer/brecha	<b>50 unidades, 8%</b>	<b>16 unidades, 6%</b>	<b>3.487 unidades, 544%</b>	<b>3.837 unidades, 227%</b>
----------------------------------	------------------------	------------------------	-----------------------------	-----------------------------

**Estrategia 2:** No se requiere rezonificación, metodología aprobada por HCD

(La discusión completa de este tema comienza en la página 11 del memorando publicado el 7 de julio de 2022).

*Actualizaciones para incorporar designaciones de planes específicos PA-1 2018 existentes*

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. La Tabla 8 a continuación resume los resultados de la evaluación revisada de la capacidad de desarrollo residencial existente utilizando los supuestos de capacidad de la Estrategia 2 basados en el Plan Especifico PA-1 de 2018 aprobado. La Estrategia 2 continuaría brindando a la Ciudad la mayor protección en las categorías de ingresos muy bajos y bajos y continuaría siendo la estrategia con menos probabilidades de requerir rezonificación o aumento de zonificación en el futuro.

<b>Tabla 8: Resumen del Análisis de Capacidad de la Estrategia 2</b>					
	<b>Ingresos muy bajos</b>	<b>De bajos ingresos</b>	<b>Ingresos moderados</b>	<b>Por encima de ingresos moderados</b>	<b>Total</b>
<b>Asignación RHNA 2023-2031</b>	<b>402</b>	<b>232</b>	<b>247</b>	<b>641</b>	<b>1,552</b>
<b>Estrategia 2 Capacidad bajo la zonificación existente</b>					
Proyectos actualmente en tramitación	2		0	966	968
Producción proyectada de ADU	80		41	14	135
<b>Necesidad restante</b>	<b>552</b>		<b>206</b>	<b>--</b>	<b>449</b>
PA-1 (Plan Especifico 2018)	2,029		186	0	2,215
Terreno residencial vacante	446		381	795	1,622
<b>Potencial total de la unidad</b>	<b>2,557</b>		<b>608</b>	<b>1,775</b>	<b>4,940</b>
Unidades +/- y % de búfer/brecha	<b>1.923 unidades, 303%</b>		<b>361 unidades, 146%</b>	<b>1.134 unidades, 177%</b>	<b>3.837 unidades, 218%</b>

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

(La discusión completa de este tema comienza en la página 12 del memorando publicado el 7 de julio de 2022).

*Actualizaciones para incorporar designaciones de planes específicos PA-1 2018 existentes*

La estrategia 3 utiliza el análisis preliminar de RHNA y las estrategias de sitios como se presentó en las secciones iniciales de este informe con la capacidad PA-1 de 2018. 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, esta estrategia utiliza una suposición más conservadora que proyecta un 30 % de asequibilidad para ingresos bajos y un 10 % de asequibilidad para ingresos moderados para sitios de muy alta densidad y un 30 % de asequibilidad para ingresos moderados para sitios de alta densidad. Debido a que se proyectaría que esta estrategia 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 debido a los requisitos de "pérdida neta nula".

La Tabla 9 resume los resultados de la evaluación revisada de la capacidad de desarrollo residencial existente utilizando los supuestos de capacidad de la Estrategia 3 basados en el Plan Específico PA-1 de 2018 aprobado. La estrategia 3 daría como resultado la siguiente capacidad proyectada, que incluiría una reserva mínima del 30 % en la categoría de ingresos más bajos:

<b>Tabla 9: Resumen del Análisis de Capacidad de la Estrategia 3</b>					
	<b>Ingresos muy bajos</b>	<b>De bajos ingresos</b>	<b>Ingresos moderados</b>	<b>Por encima de ingresos moderados</b>	<b>Total</b>
<b>Asignación RHNA 2023-2031</b>	<b>402</b>	<b>232</b>	<b>247</b>	<b>641</b>	<b>1,552</b>
<b>Estrategia 3 Capacidad bajo la zonificación existente</b>					
Proyectos actualmente en tramitación	2		0	966	968
Producción proyectada de ADU	80		41	14	135
<b>Necesidad restante</b>	<b>552</b>		<b>206</b>	<b>--</b>	<b>449</b>
PA-1 (Plan Específico 2018)	608		221	1,386	2,215
Terreno residencial vacante	134		83	1,405	1,622
<b>Potencial total de la unidad</b>	<b>824</b>		<b>345</b>	<b>3,3771</b>	<b>4,940</b>
Unidades +/- y % de búfer/brecha	<b>190 unidades, 30%</b>		<b>98 unidades, 40%</b>	<b>3.130 unidades, 488%</b>	<b>3.837 unidades, 218%</b>

## **CONCLUSIÓN**

En conclusión, el memorando publicado el 7 de julio de 2022 contiene una descripción detallada de cada estrategia y este memorando busca actualizar los números provistos en el Plan Específico PA-1 de 2018 debido a la continuación de la consideración de cambios a ese Plan Específico por parte del Consejo el 12 de julio.

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 el 21 de julio y brinde instrucciones al personal sobre cuáles de las estrategias de sitios anteriores deben seguir adelante para completar el borrador de revisión pública del Elemento Vivienda. El personal y el equipo de consultores podrán proporcionar una tabla interactiva durante el taller donde los niveles de asequibilidad asumidos, el porcentaje de construcción de uso mixto asumido, las suposiciones de ADU y los sitios de inventario se pueden ajustar en tiempo real para ayudar en el proceso de toma de decisiones.

Archivos adjuntos

Memorándum del 6 de julio de 2022 (publicado el 7 de julio de 2022)