

Guía del Lector para el Borrador Revisado del 6º Ciclo Elemento de Vivienda del Condado de Alameda

Esta guía del lector está diseñada para ayudar a los residentes y a otras partes interesadas a revisar y comentar el Tercer Borrador Revisado del 6º Ciclo del Elemento de Vivienda del Condado de Alameda.

Información Básica:

Borrador revisado enlace: <http://bit.ly/HEDraft2024>

Periodo de comentarios públicos: 16 de agosto de 2024 hasta el 23 de septiembre de 2024. Puede enviar sus comentarios al departamento de Planificación de las siguientes maneras:

- Asista una reunión publica:
 - Castro Valley MAC el 26 de agosto
 - Fairview MAC on el 3 de septiembre
 - Eden Area MAC el 10 de septiembre
 - Planning Commission el 16 de septiembre
- Envíe sus comentarios a: housing.element@acgov.org o 510-670-6523 a través del buzón de voz



¿Qué es un Elemento Vivienda?

Cada ocho años, la ley estatal obliga a todas las ciudades y condados de California a actualizar sus Elementos de Vivienda. Un Elemento de Vivienda es un capítulo del Plan General que debe mostrar cómo la comunidad puede dar cabida a su «parte justa» de nuevas unidades de vivienda a través de diferentes categorías de ingresos. Esta «parte justa» se conoce como Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA, o «REE-na»). En el actual ciclo, el Elemento de Vivienda del Condado de Alameda **debe demostrar que puede permitir y apoyar la producción de 4.711 nuevas unidades de vivienda en las áreas no incorporadas entre 2023 y 2030**. Una unidad puede ser un apartamento, condominio, casa, ADU, etc.

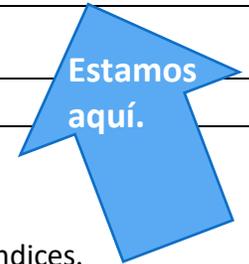
La ley del Elemento de Vivienda también requiere que los gobiernos locales **tomen medidas deliberadas para fomentar comunidades inclusivas, avanzar en la elección de vivienda justa e igualitaria y abordar las disparidades raciales y económicas a través de la vivienda**.

¿Cuál es el plazo para la revisión del Elemento Vivienda del Condado?

La fecha límite del estado para presentar un Elemento de Vivienda conforme era el 31 de enero de 2023. El Condado de Alameda presentó un primer borrador al estado en octubre de 2023, recibió una carta de comentarios del estado en enero de 2024, presentó un segundo borrador al estado en mayo de 2024, y recibió una segunda carta de comentarios del estado en julio de 2024. El calendario de Alameda para la presentación de un Elemento de Vivienda de queja se muestra a continuación y en el sitio web del Elemento de Vivienda en <https://www.acgov.org/cda/planning/housing-element/housing-element.htm>.

Plazo	Housing Element Update
Verano 2022 – Invierno 2023	Redacción inicial del primer borrador, incluyendo estudios, desarrollo posibles lugares para futuras viviendas, y comienzo del Análisis de la Vivienda Justa (AFFH). Actividades de divulgación: encuestas y reuniones públicas
Primavera 2023 – Verano 2023	Finalización del borrador del Elemento Vivienda y su publicación. Periodo de comentarios públicos 8/3/23 - 9/21/23.
6 de octubre de 2023 – 4 de enero de 2024	El personal presentó el Borrador al estado el 6 de octubre de 2023. Periodo de revisión estatal de 90 días (10/6/23 - 1/4/24) y publicación de la carta de comentarios estatales el 4 de enero de 2024.

Plazo	Housing Element Update
Invierno 2024	El personal trabaja en las ediciones basadas en los Comentarios del Estado y los cambios necesarios en el Inventario de Sitios. Reunión de todos los miembros de los MACs
Abril/mayo 2024	Segundo Elemento de Vivienda completo completado y publicado. De 19 de abril. Periodo de Comentarios Públicos 4/19/24 - 5/3/24 2 nd . El personal presentó el Segundo Borrador al estado el 9 de mayo de 2024.
Mayo – Julio 2024	Período máximo de revisión del Estado de 60 días. Publicación de la carta de comentarios estatales el 9 de julio de 2024.
Verano 2024	El personal trabaja en las revisiones del Segundo Borrador en coordinación con el HCD estatal en respuesta a la carta del 9 de julio.
16 de Agosto – 23 de septiembre 2024	Publica el tercer borrador del Elemento Vivienda. Periodo de Comentarios Públicos: 16 de agosto – 23 de septiembre. Reuniones de MAC y La Comisión de Planificación.
Finales de septiembre - noviembre 2024	El personal presentó el Tercer Borrador al estado. Período máximo de revisión del Estado de 60 días.
Finales de noviembre 2024	Recibirá una carta de comentarios del HCD estatal.



¿Cómo está organizado el Elemento Vivienda?

El tercer borrador del Elemento Vivienda consta de 8 secciones: el cuerpo principal y 7 apéndices.

Elemento Cuerpo principal	Explica el contexto del Elemento Enumera todos los objetivos, programas y políticas para aumentar las viviendas asequibles en el área no incorporada, mejorar las condiciones de vivienda y mucho más.	Lea aquí
Apéndice A: Evaluación de las necesidades de vivienda	Analiza la población del condado no incorporado, los grupos con necesidades especiales, el empleo, el parque de viviendas y la asequibilidad de la vivienda, para ayudar a comprender las necesidades locales en materia de vivienda.	Lea aquí
Apéndice B: Inventario de sitios y metodología	Enumera las propiedades del área no incorporada que podrían albergar nuevas viviendas, demostrando la capacidad del Condado para cumplir su requisito RHNA de 4.711 nuevas unidades.	Lea aquí
Apéndice C: Limitaciones en materia de vivienda	Analiza los obstáculos a la producción de viviendas en la zona no incorporada del condado de Alameda.	Lea aquí
Apéndice D: Revisión de los programas existentes	Revisa los programas y la eficacia del 5º ciclo del Elemento de Vivienda	Lea aquí
Apéndice E: Resúmenes de la participación pública	Revisa las reuniones públicas, encuestas, entrevistas y otras técnicas utilizadas para involucrar al público en el Elemento Vivienda. Incluye todos los comentarios recibidos.	Lea aquí
Apéndice F: Evaluación de la equidad en la vivienda	Analiza cómo afecta el Inventario de Solares a las condiciones de la vivienda justa y propone estrategias para fomentar la integración, reducir la segregación y transformar las zonas de pobreza en zonas de oportunidades.	Lea aquí
Apéndice G: Recursos de vivienda	Enumera los programas de asistencia, financiación y otros recursos disponibles para ayudar a crear una mayor asequibilidad de la vivienda en la zona no incorporada del Condado de Alameda.	Lea aquí

Puntos destacados del Elemento Vivienda

Inventario de Sitios El Condado de Alameda necesita demostrar que hay espacio suficiente para 4.711 apartamentos, casas, condominios, etc. en las áreas no incorporadas. La lista de parcelas en las que el personal cree que podrían construirse viviendas se denomina **Inventario de Sitios**. Los terrenos del Inventario de Sitios están vacíos o infrutilizados, y algunas propiedades están propuestas para su re zonificación. Tabla 1 muestra cuántas posibles unidades de vivienda se proyectan en cada comunidad en las áreas no incorporadas. Hay una lista completa de sitios, mapas de sitios, y un análisis de parcelas en el [Apéndice B](#).

Rezonificaciones Cuando el Elemento Vivienda sea certificado por el estado y llevado a la Junta de Supervisores para su adopción, el personal también propondrá que 113 parcelas de tierra sean re zonificadas para permitir densidades de vivienda más altas que las permitidas actualmente o para permitir viviendas donde los usos residenciales no están permitidos actualmente (Programa 1.A).

- El personal está trabajando actualmente con BART y la ciudad de San Leandro para desarrollar viviendas en la estación de BART de Bay Fair. Las re zonificaciones propuestas incluirán densidades de 75-125 unidades/acre.
- Lotes vacantes más grandes en el norte de Castro Valley y Fairview: Hay 15 lotes en Castro Valley y 27 lotes en Fairview propuestos para un máximo de 17 unidades de vivienda/acre. Esto permitiría una menor densidad de viviendas tipo townhome. Estos cambios de zonificación permitirán más viviendas de las que se permiten actualmente a través de la zonificación existente, pero también son de menor densidad que la mayoría de las re zonificaciones propuestas. No se proponen recalificaciones en zonas de riesgo muy alto de incendio.
- Sitios de San Lorenzo Village: Hay re zonificación lotes en esta parte de San Lorenzo hasta 86 unidades por acre. Esta densidad ya está permitida a través de la zonificación actual en Ashland y Cherryland.
- Castro Valley Boulevard Sitios: el personal está proponiendo el aumento de posibles densidades de vivienda de hasta 86 unidades por acre. Esta densidad ya está permitida a través de la zonificación actual en Ashland y Cherryland.
- Sitios en Ashland: Además de la estación de BART Bay Fair, Ashland incluye otros dos sitios más grandes propuestos para la re zonificación: el Crunch Fitness y los lotes adyacentes, y Cherryland Place en la esquina de Mission y Hampton. Ambos lugares se proponen para densidades de 43-86 unidades / acre.

Tabla 1. Unidades estimadas del inventario de sitios por Comunidad

Comunidades	Unidades totales	% Unidades con ingresos superiores a los moderados	% Unidades con ingresos moderados	% Unidades con ingresos bajos y muy bajos	% Unidades asociadas a re zonificaciones por comunidad	% Unidades de proyectos permitidos por comunidad
Ashland	1,489	23.6%	18.9%	57.5%	80.6%	10.1%
Cherryland	197	28.4%	27.4%	44.2%	43.7%	7.8%
San Lorenzo	614	57.3%	6.7%	36.0%	75.6%	24.4%
Hayward Acres	58	22.4%	41.4%	36.2%	65.5%	22.4%
Castro Valley	1,777	41.3%	19.4%	39.3%	67.1%	17.5%
Fairview	524	93.3%	5.0%	1.7%	78.8%	5.2%
Condado Este	772	84.6%	0.4%	15.0%	0.0%	100.0%
Unidades totales por columna	5,431	2,648	774	2,009	3,355	1,455

Distrito combinado de superposición del Elemento Vivienda Este distrito es una herramienta de zonificación que promoverá el desarrollo de todos los tipos de vivienda y especialmente aquellos para los hogares de ingresos más bajos y moderados. Si lo aprueba la Junta de Supervisores, ayudará a que los proyectos reciban más rápidamente los permisos de Urbanismo. Reduciría la cantidad de espacios de estacionamiento obligatorios y modificaría la altura u otras normas de desarrollo según fuera necesario para garantizar que en una parcela pueda construirse el número máximo estimado de unidades de vivienda.



ALAMEDA COUNTY
**ADU Resource
Center**

Construcción de unidades de vivienda accesorias (ADU) Las unidades de vivienda accesorias son viviendas pequeñas (a menudo de menos de 800 pies cuadrados) que se construyen cerca de las residencias existentes. También se pueden convertir en garajes, sótanos y otras estructuras adicionales. Basándose en el año anterior, el personal prevé la construcción de **427 ADU** antes de 2030. En 2025, habrá planes **preaprobados disponibles** para hacer la construcción más fácil, más barato y más rápido. El **Centro de Recursos ADU del Condado de Alameda** (<https://www.adu.acgov.org/>) tiene orientación sobre cómo construir una ADU.

Factores Contribuyentes y Acciones Significativas Basándose en el análisis del **Apéndice F**, la sección F.7 describe los problemas a los que se enfrentan los residentes para acceder de forma justa a una variedad de viviendas y qué soluciones puede implementar el Condado. Las soluciones incluyen el fomento **de la construcción de más viviendas** a través de la rezonificación, la **financiación de los servicios jurídicos**, y la aplicación **del Elemento de Justicia Ambiental**.

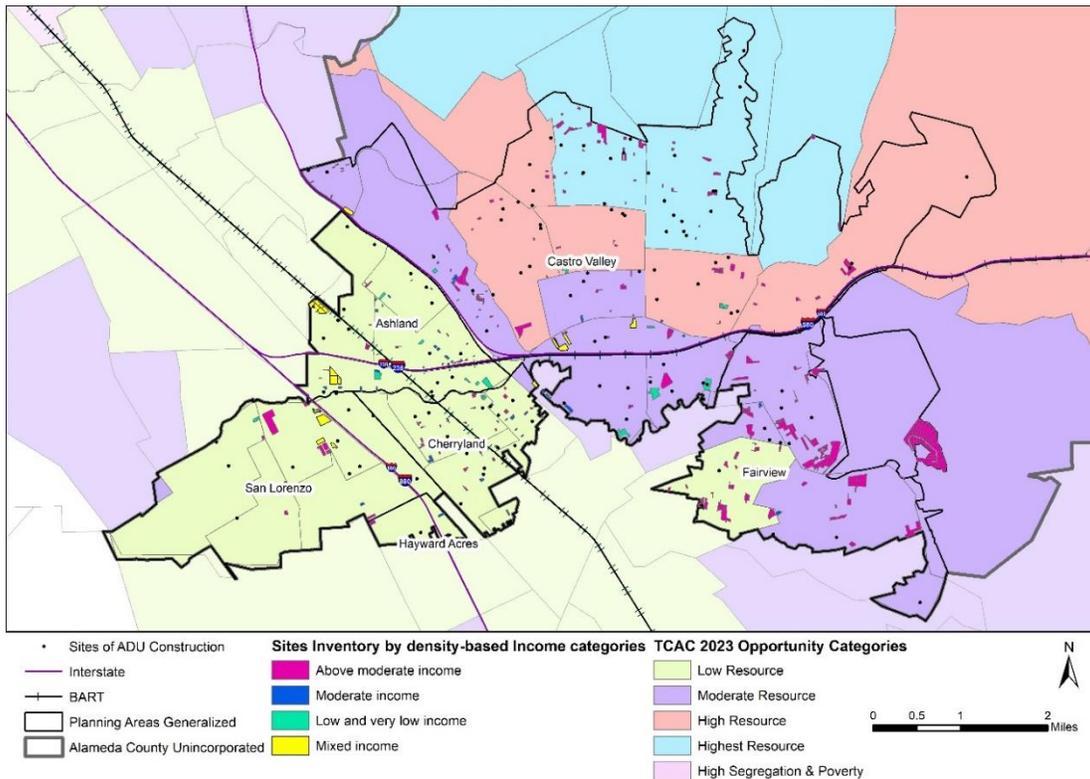
Protección de los inquilinos En el momento de redactar este documento (agosto de 2024) se están manteniendo conversaciones sobre las políticas que pueden adoptarse. El HCD estatal solicita que, sean cuales sean las protecciones que se adopten, el personal supervise su eficacia y proponga los cambios que sean necesarios. Ver Programa 6.O: Protecciones para Inquilinos en **el Cuerpo Principal** para obtener más información.

Fomentar la movilidad en la vivienda Garantizar que la gente tenga una variedad de opciones de vivienda (elección de vivienda) es un objetivo importante del Elemento Vivienda. Además de las rezonificaciones comentadas anteriormente, las siguientes políticas contribuirán a una mayor Movilidad de Vivienda.

- Oportunidades Adicionales de Vivienda Cerca del Tránsito (Programa 6.P) permitiría unidades adicionales (potencialmente hasta 10 unidades en total) en áreas unifamiliares existentes dentro de ½ milla de las estaciones BART de Bay Fair y Castro Valley. Densidades precisas y directrices de diseño por determinar.
- La Zonificación Inclusiva (Programa 6.J) requeriría una cierta cantidad de viviendas asequibles (a menudo el 15% del número total de unidades) para desarrollos más grandes (generalmente aquellos con al menos 11 unidades de vivienda).
- La Ordenanza de Tipos de Vivienda Innovadores y No Convencionales (Programa 6.L) facilitaría la autorización de casas pequeñas y otros tipos de vivienda no convencionales.

Historia de la Vivienda en las Áreas No Incorporadas En la Sección F.6 del **Apéndice F**, se puede encontrar una historia de cómo la colonización, el racismo en las políticas de vivienda del gobierno local y federal, el internamiento de los japoneses-americanos, y más han dado lugar a los patrones existentes de vivienda injusta en las comunidades no incorporadas.

Datos demográficos de la comunidad En la Sección F.1.2 del **Apéndice F**, puede leer un resumen de los principales análisis demográficos de todas las comunidades incluidas en el Inventario de Emplazamientos. Esto incluye la siguiente información: cuántas personas de color viven, el ingreso medio por hogar, cuántos hogares viven en la pobreza, cuán superpobladas están las viviendas, cuántos hogares pagan demasiado en alquiler y pagos hipotecarios, y cuál es el riesgo de desplazamiento.



Este es un mapa de ejemplo que puede encontrarse en el [Apéndice F](#). Utiliza un conjunto de datos estatales basados en los ingresos, las puntuaciones de los distritos escolares, factores medioambientales como la contaminación y otros datos para estimar a cuántas «oportunidades» o recursos tienen acceso los residentes en sus barrios. Estos datos no definen las comunidades no incorporadas, pero es un barómetro útil para considerar el impacto potencial de las nuevas viviendas.

Programas y políticas importantes Estos son algunos de los Programas importantes enumerados en [el cuerpo principal](#) del Borrador del Elemento. El personal comenzará a trabajar en ellos después de la adopción del Elemento.

- El personal ha conseguido financiación para **actualizar el Plan Específico de San Lorenzo Village** (Programa 1.B).
- El personal está trabajando actualmente con BART y la ciudad de San Leandro para hacer **el desarrollo de viviendas en la estación de BART Bay Fair** (Programa 1.A).
- El personal actualizará las ordenanzas del condado para cumplir con las leyes estatales para facilitar la apertura de **Refugios de Emergencia** (Programa 4.A), **Centros de Navegación de Baja Barrera** (Programa 4.B), **Viviendas de Transición** y **Viviendas de Apoyo** (Programa 4.C).
- El personal y los miembros de la Comisión de Planificación están considerando **tres cambios significativos en los procesos de desarrollo del Condado para agilizar el desarrollo de viviendas**. Incluyen el uso de las recientemente adoptadas Normas de Diseño aprobar nuevos proyectos más a menudo; ya no considerar la coherencia de los tamaños de lote; y reducir al mínimo la futura creación de calles privadas cuando sea posible (Programa 3.B).
- **Superposición de casas móviles.** En respuesta a los defensores de la comunidad, el personal está desarrollando una herramienta de zonificación que, de ser aprobada por la Junta de Supervisores, protegerá aún más a las comunidades de casas móviles existentes del desplazamiento.

Análisis Adicional En respuesta a los comentarios del Estado realizados en enero de 2024, se añadió un análisis adicional significativo a los Apéndices B (que cubre el inventario de emplazamientos y cómo se seleccionó), C (que cubre las limitaciones de vivienda) y F (que cubre el acceso a una vivienda justa). Algunos ejemplos de modificaciones son:

- Explicar por qué es probable que los solares infrautilizados del Inventario de Solares se reconviertan en viviendas antes de 2030.
- Una mayor disección de las áreas de concentración racial de la afluencia en Castro Valley y cómo se relacionan con la historia de la zonificación
- Explicar los impactos de los procesos de aprobación de desarrollo existentes, como la Revisión de Desarrollo del Sitio, en la rapidez con que los nuevos proyectos de vivienda pueden ser aprobados.