

Viviendas asequibles en emplazamientos con usos colectivos

Reunión comunitaria, 19 de agosto de 2021

Brent Carvalho, gerente de proyectos, planificador



*Planning, Building and
Code Enforcement*



Orden del día

- 6:05 p. m. Presentaciones
- 6:10 p. m. Descripción general y antecedentes del proyecto
- 6:30 p. m. Debate abierto
- 7:45 p. m. Conclusión

Vivienda asequible es.... .

Vivienda que un grupo familiar puede pagar, teniendo todavía dinero para otras necesidades tales como alimentación, transporte y atención médica. Eso significa que lo que se considera “asequible” depende de los ingresos de un grupo familiar.

Categoría de ingresos	Ingresos máximos	Alquiler promedio	
		1 dormitorio	2 dormitorios
Ingresos extremadamente bajos (30 % AMI)	\$37,900	\$849	\$955
Ingresos muy bajos (50 % AMI)	\$63,200	\$1,416	\$1,592
Ingresos bajos (80 % AMI)	\$89,750	\$2,266	\$2,548
Ingresos moderados (100 % AMI)	\$113,300	\$2,832	\$3,185
Ingresos moderados (120 % AMI)	\$135,900	\$3,399	\$3,822



¿Qué es deshaucio? ¿A quién afecta más?



Definiciones

Desahucio es cuando un grupo familiar debe mudarse de su vivienda por razones ajenas a su control.

Gentrificación es cuando un vecindario que históricamente ha sufrido desinversión cambia gracias a la inversión inmobiliaria y a la llegada de nuevos residentes con mayores ingresos. La gentrificación se asocia a menudo con el desahucio.



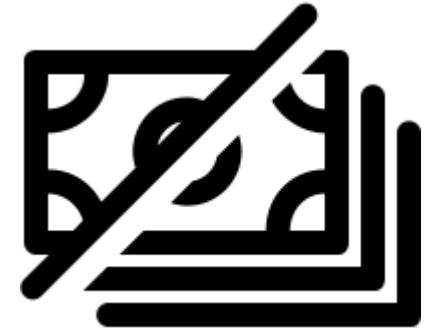
El deshaucio tiene efectos negativos



Educación



Acceso a las
oportunidades



Finanzas familiares



Salud mental



Segregación



Personas
mayores



Tres pes: producción, preservación y protección

- 1. Producción** de nuevas viviendas asequibles
- 2. Preservación** de las viviendas asequibles existentes, y
- 3. Protección** de los residentes en los vecindarios que cambian rápidamente.



Estrategias en curso

Producción de nuevas viviendas asequibles:

- Adopción de una ordenanza sobre viviendas incluyentes.
- Establecimiento de una meta de producción de 10,000 nuevas viviendas asequibles en cinco años.
- Aprobación de la Medida E, una nueva fuente de financiación para el desarrollo y la preservación de viviendas asequibles.



Estrategias en curso

Preservación de las viviendas asequibles existentes:

- Adopción de normas de evaluación de riesgos de viviendas asequibles para los arrendamientos de terrenos a largo plazo, con terrenos propiedad de la Ciudad o del condado.
- Financiación de la aplicación proactiva limitada de códigos en vecindarios del Proyecto Hope.



Estrategias en curso

Protección de los residentes en los vecindarios que cambian rápidamente:

- Actualización de la Ordenanza de Alquileres de Apartamentos.
- Establecimiento de la Ordenanza de Protección de Inquilinos.
- Establecimiento de la Ordenanza de la Ley Ellis.
- Establecimiento de la Ordenanza de Pago Equitativo en Materia de Vivienda.





“He venido porque soy un trabajador y creo que todo ser humano tiene derecho a la vivienda, y como trabajadores tenemos derecho a hacer saber a la ciudad lo que necesitamos, queremos y merecemos”.

“San José es nuestra ciudad: fui a las escuelas públicas aquí, trabajo aquí y quiero que mis hijas crezcan y vivan aquí también, aunque Los Baños sea más asequible”.





Objetivo del proyecto

- Modificar el Plan General y la Ordenanza de Zonificación para permitir el desarrollo de viviendas asequibles con restricción de escritura en su totalidad, en terrenos designados como públicos/cuasipúblicos, si el emplazamiento está ocupado por uso colectivo y cumple con otros criterios específicos.
- Añadir o actualizar las definiciones relacionadas con usos colectivos.
- Otros cambios menores para conformidad y claridad
- [Enlace al mapa del Plan General](#)



Plan General

- Envision San Jose 2040, Plan General actual adoptado en 2011
- Constitución para el desarrollo; determina dónde, cuándo y cómo se produce el desarrollo.

Ordenanza de Zonificación

- Ordenanza de Zonificación original, adoptada en 1929 y modificada en el transcurso del tiempo.
- Establece normas de desarrollo, tales como la altura y los linderos de construcciones.

Asequibles con restricción de escritura en su totalidad

- Se trata de emplazamientos en los que la escritura de la propiedad incluye un texto que exige que todas las unidades residenciales se vendan o alquilen a niveles específicos de asequibilidad durante un periodo de tiempo concreto. Los niveles de asequibilidad los fija el estado o la fuente de financiación.



Usos colectivos

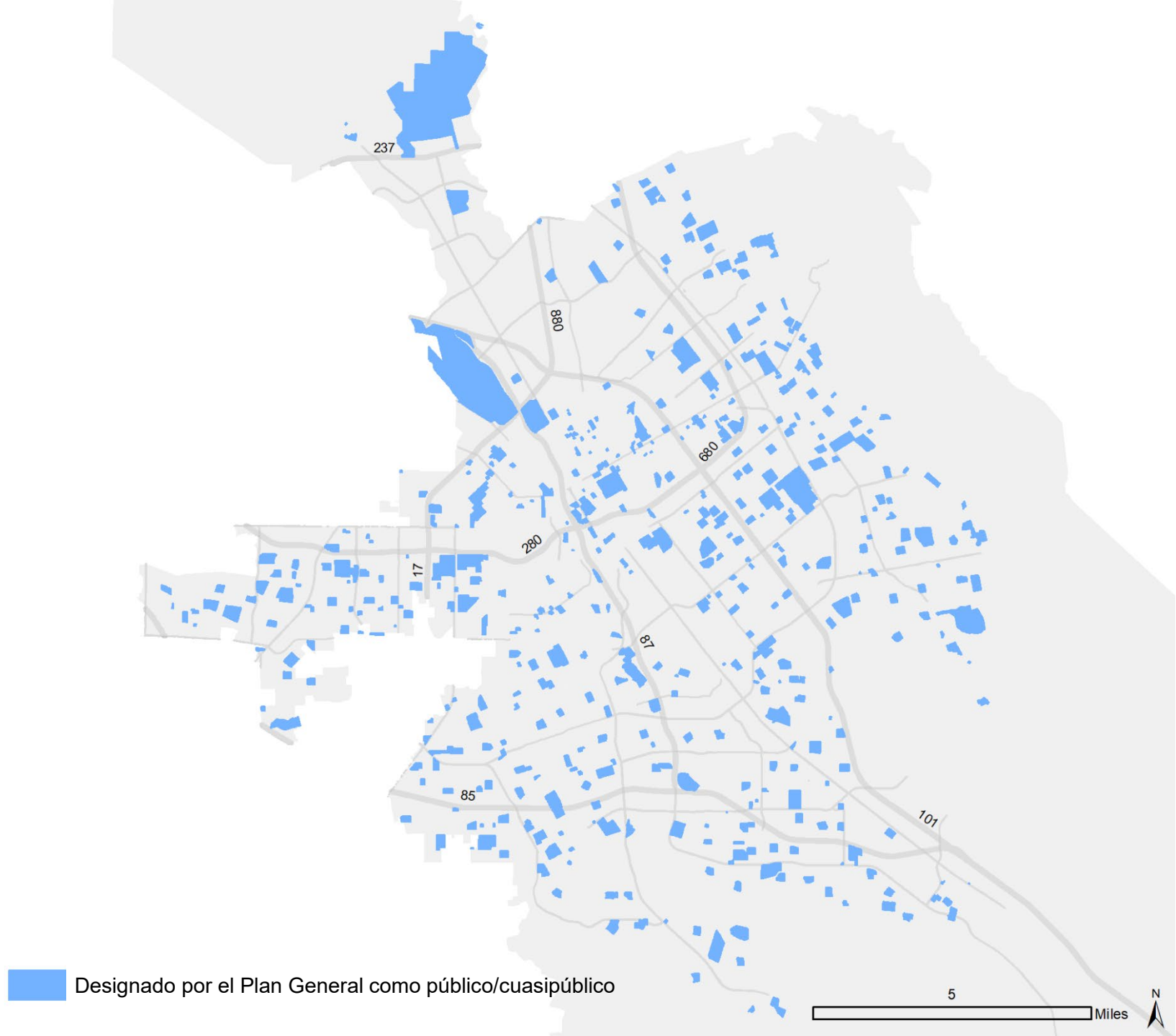
- Se trata de un uso del suelo en el que las personas pueden reunirse con un fin común.
- Ejemplos de usos colectivos son los lugares de culto, los clubes privados o logias y los teatros.

Público/Cuasipúblico (PQP)

- Es una designación de uso del suelo en el [Plan General Envision San Jose 2040](#). Los emplazamientos con esta designación tienen principalmente un uso de servicio público y pueden ser operados como un negocio comercial o como un servicio o institución pública.
- Esto incluye escuelas, bibliotecas, museos, aeropuertos, estaciones de bomberos, centros de convenciones, oficinas gubernamentales y otros usos de suelo orientados al público o institucionales similares.

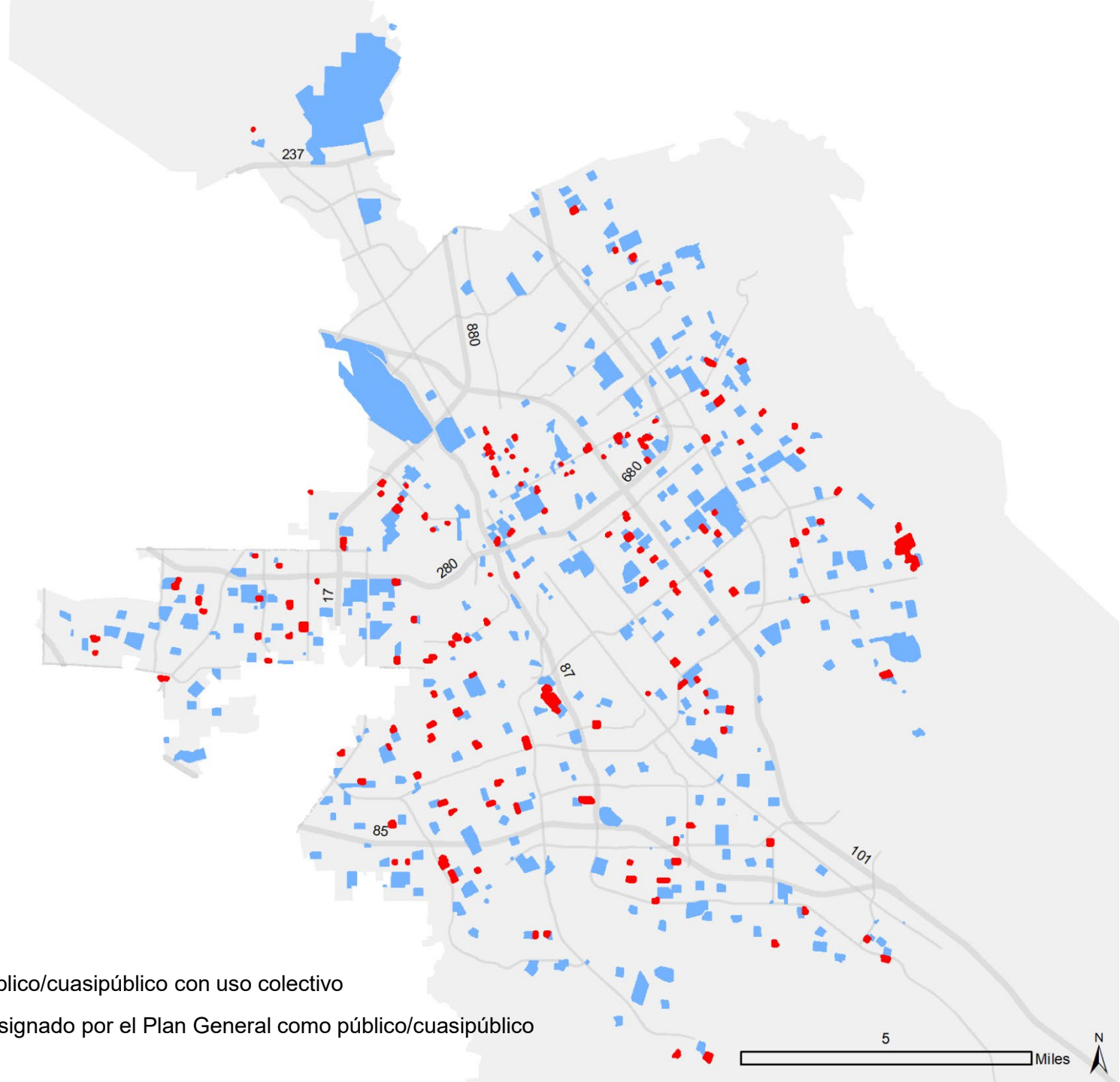
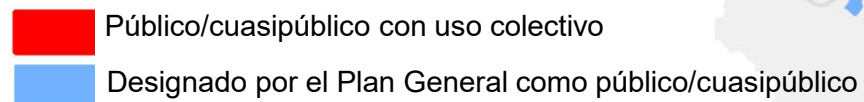
Terrenos PQP en San José

541 sites designados como PQP



Terrenos PQP en San José

203 emplazamiento con un uso colectivo





Estrategia contra el deshaucio residencial en toda la Ciudad núm. 8

- Modificar el Plan General y la Ordenanza de Zonificación para permitir viviendas asequibles con restricción de escritura bajo la designación de uso del suelo y el distrito de zonificación por el Plan General como público/cuasipúblico (PQP), cuando dichos usos residenciales se desarrollen como un uso secundario en conjunto con el uso principal de la propiedad como uso colectivo.



Estrategia contra el deshaucio residencial en toda la Ciudad núm. 8

En caso de que se siga esta estrategia, el personal deberá profundizar en los siguientes aspectos:

1. definir los criterios mínimos de asequibilidad restringida para poder acogerse a esta norma;
2. definir términos como “uso principal” y “uso secundario” de la propiedad;
3. definir las densidades mínimas y máximas de PQP;
4. adaptar esta norma a propiedades con usos múltiples (por ejemplo, guarderías como parte de un espacio religioso o independiente);
5. garantizar que los requisitos de estacionamiento *in situ* sean adecuados para desalentar el estacionamiento excesivo en la calle y preservar una oferta comunitaria adecuada de estacionamiento si las viviendas se desarrollan en estacionamientos en superficie;



Estrategia contra el deshaucio residencial en toda la Ciudad núm. 8

En caso de que se siga esta estrategia, el personal deberá profundizar en los siguientes aspectos (continuación):

6. definir un periodo mínimo de tiempo para que una organización sea dueña de su propiedad, con el fin de desalentar el abuso por parte de urbanizadores que podrían comprar propiedades y “transmitirlas” solo a nombre de las organizaciones religiosas, o que podrían comprar propiedades y luego solicitar alguna designación religiosa para aprovecharse de la norma;
7. investigar las alternativas que la Ciudad podría seguir si el propietario patrocinador deja de operar durante el periodo de asequibilidad; y,
8. si los derechos de uso del suelo podrían dictaminar legalmente que el emplazamiento tuviera que ser transferido a otra organización sin fines de lucro.

Cronograma del proyecto:

	Fecha/Mes objetivo
Grupo de debate: emplazamientos de uso colectivo	9 de agosto de 2021
Grupo de debate: urbanizadores de viviendas asequibles	12 de agosto de 2021
Primera reunión comunitaria	19 de agosto de 2021
Reunión comunitaria de seguimiento (tentativa)	Noviembre de 2021
Remisión a la Comisión de Uso de Suelo del Aeropuerto (tentativo)	Otoño de 2021
Comisión de Planificación (tentativo)	Otoño de 2021
Concejo Municipal (tentativo)	A comienzos de 2022



Información de contacto:

Seguimiento de cualquier pregunta o comentario

Gerente de proyectos: Brent Carvalho

Envíe un correo electrónico a: brent.carvalho@sanjoseca.gov

Teléfono: (408) 535 - 6862

Sitio web de información: [Viviendas asequibles en emplazamientos con uso colectivo](#)